

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



Отчет З№ – 09/09-26/658

**ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: Московская область,
Дмитровский район, д.
Елизаветино, обл. Московская,
р-н Дмитровский, г/пос
Дмитров, 2-ой километр
Федеральной дороги МБК-
Яхрома, уч-к 2

Дата оценки:

11 сентября 2026 года

Дата составления отчета:

11 сентября 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 сентября 2026 г.
г. Москва,
г-же Паршиной И. В.

Уважаемая Ирина Вячеславовна!

В соответствии с Дополнением №1048 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Московская область, Дмитровский район, д. Елизаветино, обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, 2-ой километр Федеральной дороги МБК-Яхрома, уч-к 2, который является отдельным активом (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

Дата оценки: 11 сентября 2026 г.

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

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	1. Земельный участок, кадастровый номер: 50:04:0210506:6, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 117 800 кв. м, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, 2-ой километр Федеральной дороги МБК-Яхрома, уч-к 2. 2. Земельный участок кадастровый номер: 50:04:0060307:58, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 514636 +/- 502 кв. м, адрес: Московская область, Дмитровский район, д. Елизаветино
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность: 1) №50:04:0210506:6-50/113/2024-8 от 19.01.2024 г. 2) №50:04:0060307:58-50/113/2024-6 от 19.01.2024 г. на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19 января 2024 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого

	инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)), в предпосылке текущего использования
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Основание для проведения оценки	Дополнение №1048 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Порядковый номер отчета:	3№ – 09/09-26/658
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	11 сентября 2026 года.
Дата составления отчета	11 сентября 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	66 630 000 рублей.
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС	66 630 000 рублей

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату

оценки. (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

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

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

Заявление о соответствии

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

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее 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 требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022) , а также МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (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:

66 630 000

(Шестьдесят шесть миллионов шестьсот тридцать тысяч) рублей, без учета НДС¹,

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, без учета НДС руб.
50:04:0210506:6	2-ой километр Федеральной дороги МБК-Яхрома, уч-к 2	1 117 800	43 240 000
50:04:0060307:58	д. Елизаветино	514636 +/- 502	23 390 000
Итого			66 630 000

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

¹ 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	10
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	13
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ...	15
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	16
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.....	28
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	76
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	76
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	76
АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ	84
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	85
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	102
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	104
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	106

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	1. Земельный участок, кадастровый номер: 50:04:0210506:6, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1 117 800 кв. м, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, 2-ой километр Федеральной дороги МБК-Яхрома, уч-к 2. 2. Земельный участок кадастровый номер: 50:04:0060307:58, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 514636 +/- 502 кв. м, адрес: Московская область, Дмитровский район, д. Елизаветино
Существующие имущественные права на объект оценки:	Общая долевая собственность: 1) №50:04:0210506:6-50/113/2024-8 от 19.01.2024 г. 2) №50:04:0060307:58-50/113/2024-6 от 19.01.2024 г. на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19 января 2024 года Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	Общая долевая собственность: 1) №50:04:0210506:6-50/113/2024-8 от 19.01.2024 г. 2) №50:04:0060307:58-50/113/2024-6 от 19.01.2024 г. на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19 января 2024 года Правообладатель: ЗПИФ рентный «Перспектива» Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление: 1) №50:04:0210506:6-50/113/2024-9 от 19.01.2024 г. 2) №50:04:0060307:58-50/113/2024-7 от 19.01.2024 г. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523 3) Сервитут дата государственной регистрации: 07.11.2016 09:09:26 номер государственной регистрации: 50-50-04/140/2011-212

	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 16.06.2014 с 16.06.2014 срок не определен лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Фабричнов Александр Геннадьевич
Обладатель оцениваемых прав:	владелец 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 оценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях оценки в Закрытом Паевом Фонде.
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» (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 сентября 2026 года
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки. Ввиду невозможности организовать поездку до места объекта оценки из за работы большого числа сотрудников на удаленке. Осмотр объектов произведён с помощью спутниковых данных кадастровой карты на сайте: https://pkk.rosreestr.ru/

Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19 января 2024 года 2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19 января 2024 года
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Заказчиком не был предоставлен доступ к осмотру объекта оценки. Все количественные характеристики были записаны на основании предоставленных документов, слов заказчика и данных снимков публичной кадастровой карты
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	В отношении Земельных участков, а также их учтенных частей, действуют типичные ограничения в использовании, ограничения прав, обременения объекта недвижимости, особые отметки в виде бессрочных ограничений прав, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, в том числе, указанные в Выписках из Единого государственного реестра недвижимости. Недвижимое имущество не продано, не является предметом залога, не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит. Земельные участки из оборота не изъяты, их оборот не ограничен
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной

	величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование:

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

Краткое наименование:

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

Юридический адрес:

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

Адрес местонахождения:

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

Почтовый адрес:

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

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523

КПП: 693901001

Рублевый расчетный счет: 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)

БИК: 044525823

к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Светлаков Василий Иванович

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

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

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

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

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

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

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

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 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 раздельно, а только в полном объеме;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;

- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;

- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;

- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;

- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;

- Округление справедливой стоимости до -4 знака.

- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;

- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

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

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО XI «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)» Приказ МЭР РФ № № 659 от 30.11.2022 года.

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

Таблица 1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

	(ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

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

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

Стандарты и правила оценочной деятельности СПОД РОО:

01. Базовые стандарты и правила РОО		
СПОД РОО 01-01-2022	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков». Основные положения (взамен СПОД РОО 02-010-2020)	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 (взамен СПОД РОО 02-030-2020)	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 01-04-2022	Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО (взамен СПОД РОО 02-040-2020)	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» (взамен СПОД РОО 03-020-2020)	Утверждено решением Совета РОО от «04» февраля 2025 г. Протокол № 50
03. Нормативно-методические документы РОО по оценочной деятельности		
СПОД РОО 03-01-2022	Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов (взамен СПОД РОО 04-010-2020)	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 (взамен СПОД РОО 04-020-2022)	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 (взамен СПОД РОО 04-060-2020)	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С
СПОД РОО 03-07-2023	«Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки» (взамен СПОД РОО 04-090-2020)	Утвержден решением Совета РОО от 27 ноября 2023 г., протокол № 89-с
СПОД РОО 03-09-2022	Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости (взамен СПОД РОО 04-101-2022)	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,	Утверждены решением Совета РОО от «24» ноября 2022 г. Протокол № 31-С, изменения

	полученных согласно разным принципам расчета (взамен СПОД РОО 04-109-2020)	одобренны Методическим Советом РОО (протокол №3 от 20.06.2025 г.)
СПОД РОО 03-11-2023	Методические рекомендации по оценке лома черных и цветных металлов (7-я редакция, взамен СПОД РОО 04-110-2020)	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 (взамен СПОД 04-113-2021)	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 (взамен СПОД РОО 04-114-2022)	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
СПОД РОО 03-20-2026	«Методические рекомендации по определению сегмента рынка и отбору объектов-аналогов для целей оценки объектов недвижимости»	Утверждены Решением Совета РОО от «24» марта 2026 г., протокол № 126
СПОД РОО 03-21-2026	«Методические рекомендации по оценке цифровых финансовых активов, а также гибридных цифровых прав»	Утверждены Решением Совета РОО от «24» марта 2026 г., протокол № 126 Изменения одобрены Методическим Советом РОО (протокол №2 от 14.04.2026 г.).

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

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

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

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- 1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19 января 2024 года
- 2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19 января 2024 года

1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,

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

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

1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с

учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

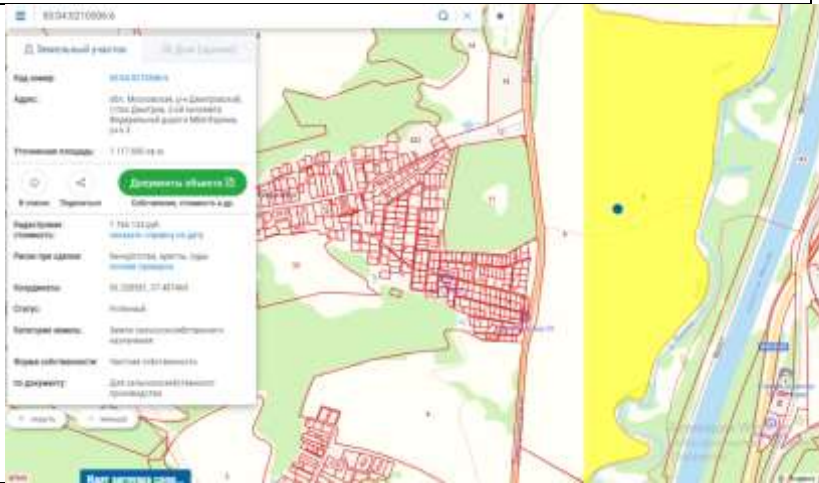
Объект оценки представляет собой сельскохозяйственные земли для сельскохозяйственного производства, используются по назначению.

Параметров плодородия земель оценщику не предоставлено.

Описание земельных участков

Таблица 2

Земельный участок 1	
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, 2-ой километр Федеральной дороги МБК-Яхрома, уч-к 2.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит : владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв. м.	1 117 800
Кадастровый номер:	50:04:0210506:6
Кадастровая стоимость	1 766 124
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19 января 2024 года
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
Осмотр	-
Наличие обременений	Доверительное управление: 1) №50:04:0210506:6-50/113/2024-9 от 19.01.2024 г. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523

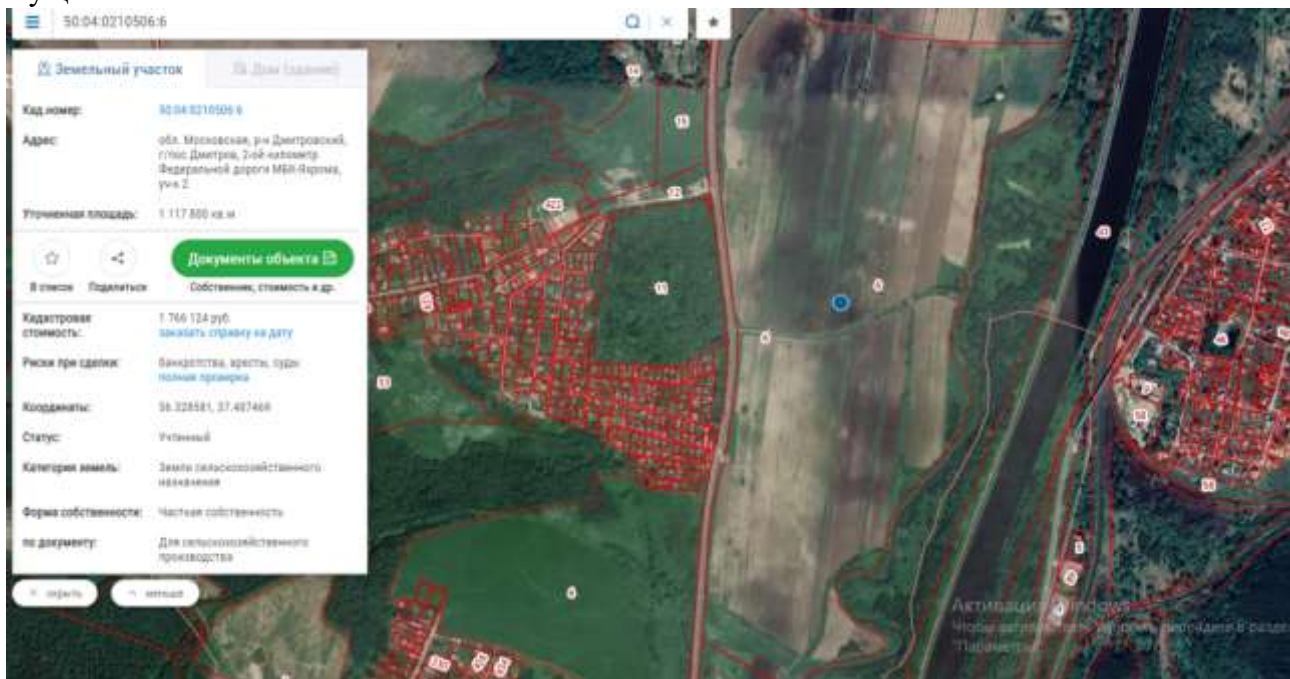
Наличие обременений:

Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.04.2015; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 29.11.2012 № 50-АДН 591515 выдан: Московская областная регистрационная палата. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.04.2015; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.10.2015; реквизиты документа-основания: землеустроительное дело от 02.03.2015 № Б/Н выдан: Общество с ограниченной ответственностью «Центр оформления недвижимости». Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.10.2015; реквизиты документа-основания: доверенность от 25.05.2015 № 2-1039 выдан: ОАО "Московская объединенная электросетевая компания". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.10.2015; реквизиты документа-основания: доверенность от 25.05.2015 № 2-1039 выдан: ОАО "Московская объединенная электросетевая компания". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56

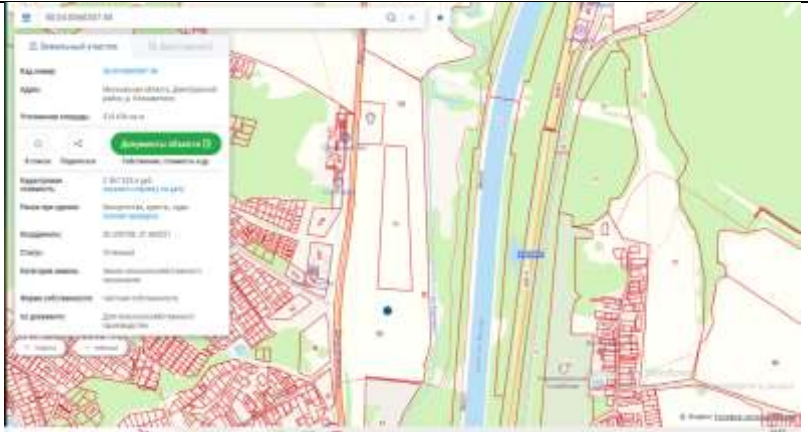
Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.04.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 05.12.2015 № 843 выдан: ООО "Газпром трансгаз Москва". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.04.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 05.12.2015 № 843 выдан: ООО "Газпром трансгаз Москва". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.04.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 05.12.2015 № 843 выдан: ООО "Газпром трансгаз Москва". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.04.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 05.12.2015 № 843 выдан: ООО "Газпром трансгаз Москва". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 23.05.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 05.12.2015 № 843 выдан: ООО "Газпром трансгаз Москва". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.11.2019; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права

от 19.10.2010 № 000378 выдан: Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.03.2020; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" от 09.06.1995 № 578 выдан: Правительство РФ. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.08.2020; реквизиты документа-основания: документ, содержащий описание объекта от 29.07.2019; zoneToGKN_5568E94D-9702-432B-B1A0-E5269B3936F9.zip от 14.07.2020 № PVD-0145/2020-3062-1; акт приемки - передачи основных средств от 15.05.1999 № 10. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.10.2020; реквизиты документа-основания: документ, содержащий описание объекта от 29.07.2019; zoneToGKN_7519D875-1495-4219-91BF-4CC81D0031C8.zip от 14.07.2020 № PVD-0145/2020-3061-1. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 22.04.2021; реквизиты документа-основания: постановление Правительства РФ "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации" от 09.06.1995 № 578. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.04.2021; реквизиты документа-основания: решение суда от 18.07.2019 № А41-39565/2019 выдан: Арбитражный суд Московской области . вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.04.2021; реквизиты документа-основания: решение суда от 18.07.2019 № А41-39565/2019 выдан: Арбитражный суд Московской области . вид с ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.05.2021; реквизиты документа-основания: решение суда от 18.07.2019 № А41-39565/2019 выдан: Арбитражный суд Московской области . вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.02.2022; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в

интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории Дмитровского городского округа Московской области, в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Орево - Перемилово» от 28.12.2021 № 15ВР-2526 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области.



Земельный участок 1	
Местоположение	Московская область, Дмитровский район, д. Елизаветино
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит : владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимого имущества «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.
Категория земель, разрешенное использование	земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства
Общая площадь, кв. м.	514636 +/- 502
Кадастровый номер:	50:04:0060307:58
Кадастровая стоимость	2 367 325.6
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	1) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19 января 2024 года
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для сельскохозяйственного производства

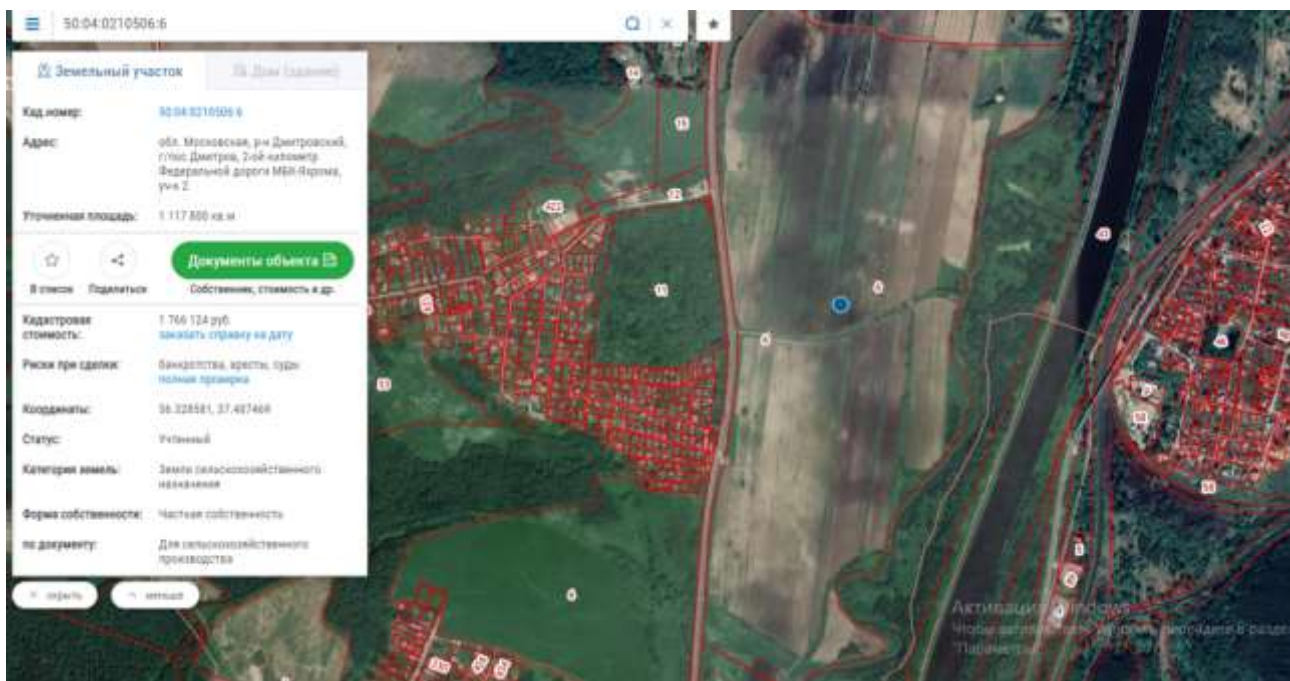
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для сельскохозяйственного производства
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Осмотр	-
Наличие обременений	Доверительное управление: 1) №50:04:0060307:58-50/113/2024-7 от 19.01.2024 г. Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523

Наличие обременений:

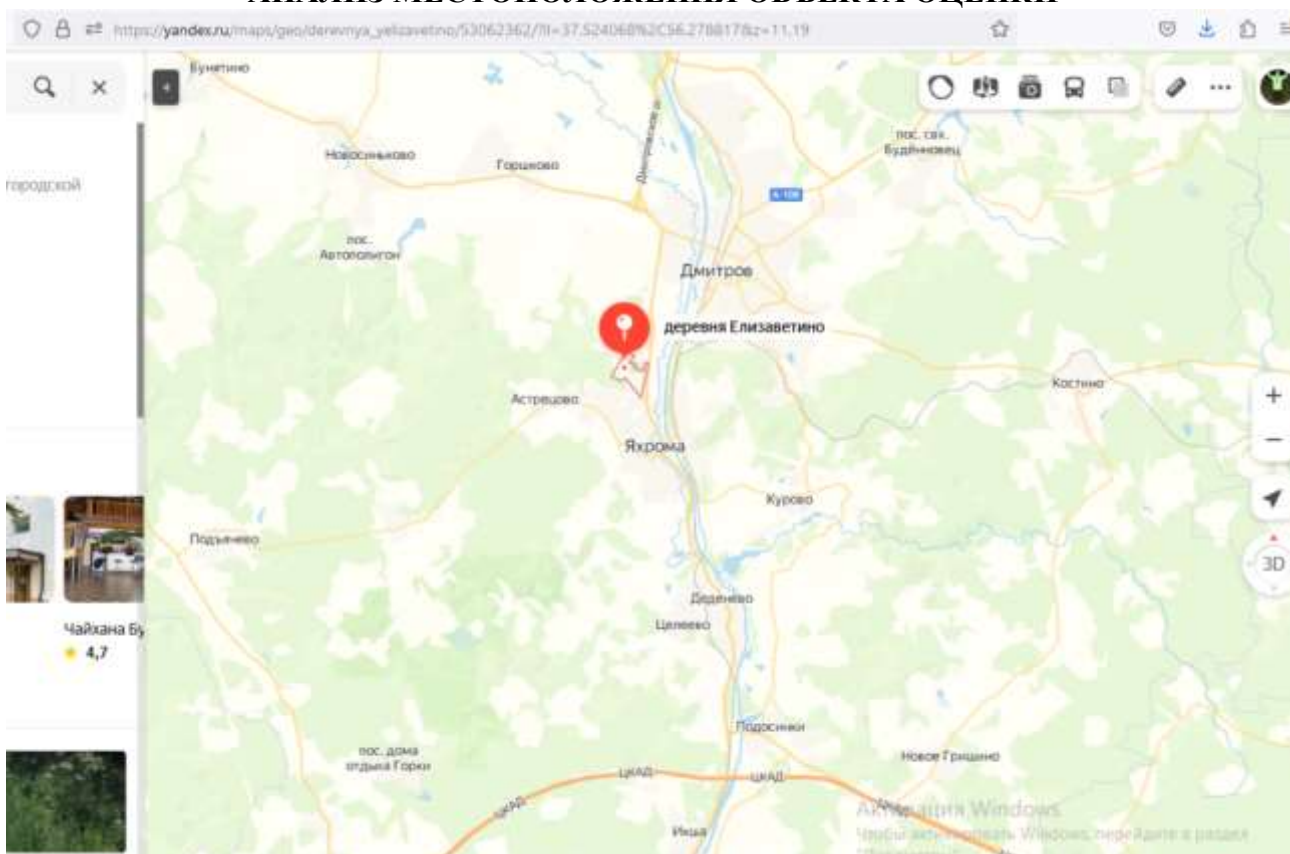
На земельный участок наложены типичные обременения

Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.09.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 05.12.2015 № 843 выдан: ООО "Газпром трансгаз Москва". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.09.2016; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.09.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 25.05.2015 № 2-1039 выдан: ОАО "Московская объединенная электросетевая компания". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.09.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 05.12.2015 № 843 выдан: ООО "Газпром трансгаз Москва". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.09.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 25.05.2015 № 2-1039 выдан: ОАО "Московская объединенная электросетевая компания". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.09.2016; реквизиты документа-основания:

доверенность от 05.12.2015 № 843 выдан: ООО "Газпром трансгаз Москва". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.09.2016; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 29.11.2012 № 50-АДН 591515 выдан: Московская областная регистрационная палата. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.09.2016; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.09.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 05.12.2015 № 843 выдан: ООО "Газпром трансгаз Москва". вид ограничения (обременения): сервитут; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.09.2016; реквизиты документа-основания: доверенность от 25.05.2015 № 2-1039 выдан: ПАО "Московская объединенная электросетевая компания". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 29.04.2021; реквизиты документа-основания: решение суда от 18.07.2019 № А41-39565/2019 выдан: Арбитражный суд Московской области . вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 30.04.2021; реквизиты документа-основания: решение суда от 18.07.2019 № А41-39565/2019 выдан: Арбитражный суд Московской области . вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.05.2021; реквизиты документа-основания: решение суда от 18.07.2019 № А41-39565/2019 выдан: Арбитражный суд Московской области . вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.05.2021; реквизиты документа-основания: о порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; о некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства от 26.08.2013 № 736 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.01.2022; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории Дмитровского городского округа Московской области, в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Яхрома-Перемилово» от 15.12.2021 № 15ВР-2375 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 24.02.2022; реквизиты документа-основания: об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории Дмитровского городского округа Московской области, в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Орево - Перемилово» от 28.12.2021 № 15ВР-2526 выдан: Министерство имущественных отношений Московской области.



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:



Дмитровский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) на севере Московской области России.

Административный центр — город Дмитров.

Площадь — 2182,02 км². Протяжённость с севера на юг — около 70 км, с запада на восток — 40 км. Граничит с Талдомским, Сергиево-Посадским, Пушкинским, Солнечногорским и Клиным районами Московской области и городским округом Мытищи.

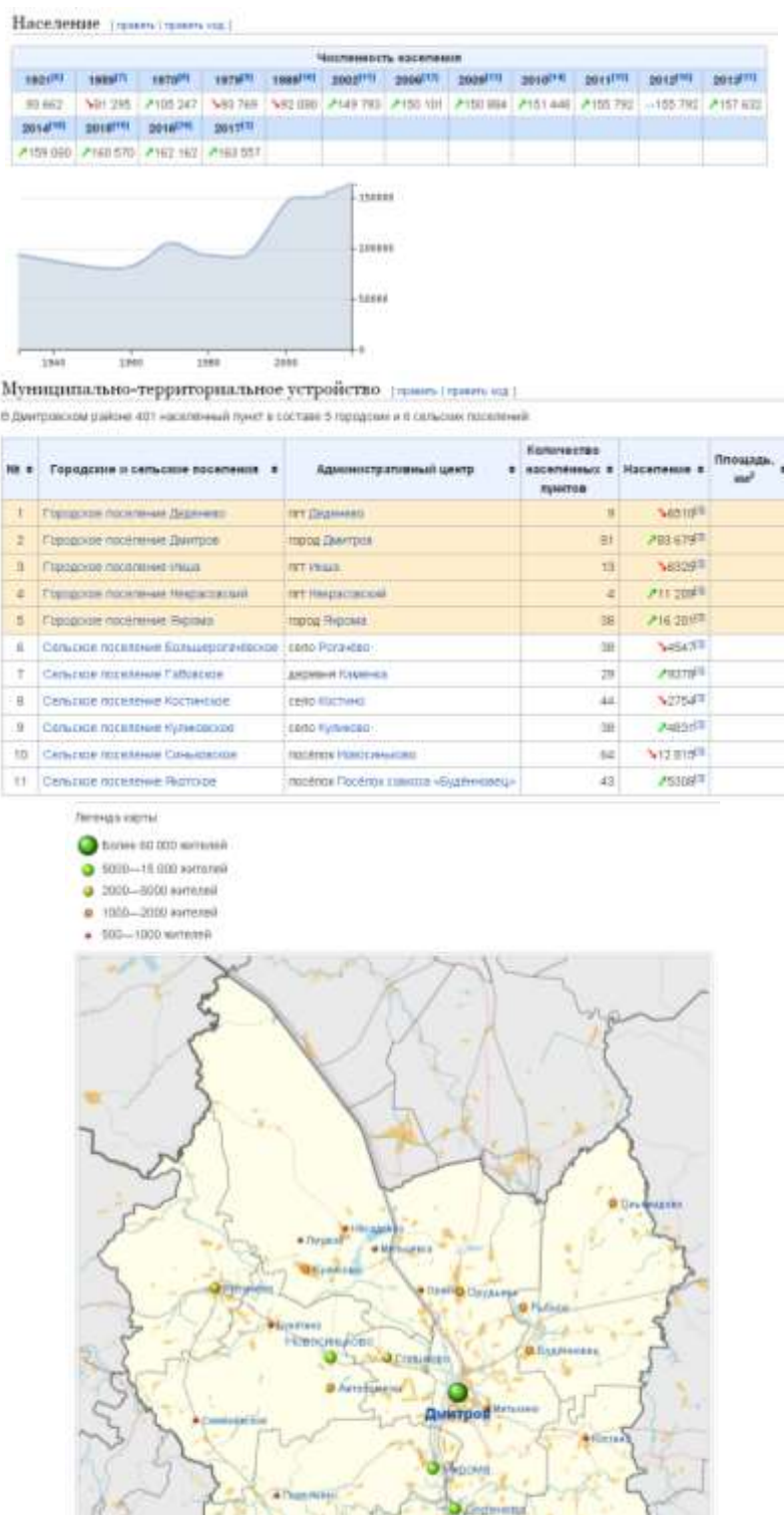
К северу от Дмитрова начинается Волжско-Дубненская низменность, южнее него расположена Клиньско-Дмитровская гряда, максимальная отметка в 273 метра находится на юго-западе района у деревни Раково, минимальная в 113 метров на берегу Сестры.

Основные реки района: Сестра, её приток Яхрома, Волгуша и Яכותь. Крупнейшие озёра — ледниковые Нерское, Долгое и Круглое находятся на юге района. С севера на юг район пересекает канал имени Москвы.

Преобладающим типом почв является дерново-подзолистый суглинистый, на севере преобладают болотные и супесчаные дерново-подзолистые, в центральной части осушённые торфяные почвы.

Климат умеренно-континентальный, средняя годовая температура +3,3 °С, средняя температура января –10... –11 °С (рекордная температура –48 °С), июля — +18 °С (рекордная +36 °С). В Дмитрове размещена метеорологическая станция Росгидромета (данные со станции).

На территории района не обнаружено ценных ископаемых, кроме строительных материалов, имеются источники минеральных вод.



Темпы роста экономики в 2002 и 2003 годах составили 18 и 20 % соответственно.

Промышленность дает 60 % валового регионального продукта. Наиболее развитыми отраслями являются легкая и текстильная промышленность, машиностроение и строительная индустрия. В районе производится более 480 различных видов продукции: станки,

электродвигатели, экскаваторы, строительные материалы, текстильные и трикотажные изделия, тара и упаковка, пищевые продукты, полиграфическая продукция.

Основу сельского хозяйства района составляет растениеводство. Площадь сельскохозяйственных угодий составляет 57,9 тыс. га, из которых 40 тыс. га — пашня. В 2002 году овощей получено 64 тыс. тонн, картофеля выращено 41 тыс. тонн. 76 % продукции производят предприятия негосударственных форм собственности. Район является важнейшим поставщиком овощей (картофеля, моркови, капусты) в Москву, удовлетворяя треть потребностей столицы. Развита также животноводство и рыбноводство.

На территории района расположен Научно-исследовательский центр по испытаниям и доводке автотехники ФГУП «НАМИ» (НИЦИАМТ ФГУП «НАМИ») (Автополигон НАМИ).

Реализуется программа газификации сел и деревень района.

Район пересекает железная дорога Савёловского направления МЖД, имеющая три товарно-пассажирские (Дмитров, Каналстрой, Икша) и две пассажирские (Катуар, Яхроме) станции. Кроме того, через район проходят две ветки Большого кольца МЖД (станции Костино, Драчёво, Иванцево, Белый Раст, Бухарово).

Наиболее важными автомобильными дорогами в районе являются два московских кольца А108 («БМК») и А107 («ММК»), а также А104 Москва — Дубна и Р113 Москва — Рогачёво.

Канал имени Москвы обеспечивает региону выход к пяти морям, имеются две грузовые пристани в Яхроме и Дмитрове.

Протяженность автомобильных дорог — свыше 1000 км, железных — 103 км. Район имеет удачное транспортное расположение — по незагруженной дороге А104 легко доступны Москва и аэропорт Шереметьево, по автомобильным кольцам имеется выход на все радиальные автотрассы, есть удобный выход на железнодорожную сеть и, кроме того, имеется выход на речную транспортную сеть.

Дмитров — старинный русский город с более чем 850-летней историей и уникальным колоритом (о достопримечательностях города см. статью Дмитров). Всего на территории района более 200 объектов историко-культурного наследия. Среди них, помимо расположенных в Дмитрове, Николо-Пешношский монастырь и Медведева пустынь (д. Пустынь), усадьбы Ольгово, Никольское-Обольяниново, Горки, Даниловское, Удино, Храброво.

Дом Васнецова, перевезённый в 1952 в деревню Шадрино из бывшей усадьбы художника в Ваньково (куплена им в 1901). До перевозки он был обшит тёсом. В доме Васнецов написал ряд произведений, в том числе «Битва Ивана-царевича с серым волком» и «Битва русских с половцами», принимал М. В. Нестерова, В. А. Серова, И. Е. Репина, В. Д. Поленова, А. М. Васнецова и др. Несмотря на то, что дом В. М. Васнецова числился в реестре памятников архитектуры федерального значения, в связи с продажей земельного участка под коттеджную застройку дом был уничтожен. Теперь на месте памятника — частные владения.

В районе — большое количество старинных церквей. К древнейшим (помимо Успенского собора в Дмитрове и храмов монастырских комплексов) относятся Никольская (1666) в Батюшково (4 км к юго-востоку от Деденево), Успенская (1701) в Шуколово (2 км к западу от Деденево), Никольская (1704—1708) в Озерцеком (в 7 км западнее Некрасовского) и Покровская (1720-е) в Ново-Карцево (4 км к северу от Ольгово). Интересны старинные торговые сёла Рогачёво и Внуково с жилыми домами конца XIX — начала XX веков и монументальными храмами конца XIX века — Никольской и Троицкой церквями.

Развита спортивная инфраструктура: парк «Экстрим» (мотокросс), Ледовый Дворец (в Дмитрове, 1500 мест), стадионы. Клинско-Дмитровская гряда создает возможность для занятий горнолыжным спортом. Работают курорты «Волен» (13 трасс с перепадом высот 70 м), «Сорочаны» (перепад высот 90 м), клуб Л. Тягачева и др. В Яхроме ежегодно проводится лыжня России с участием нескольких десятков тысяч человек. В Дмитрове — соревнования тепловых аэростатов.

Елизаветино — деревня в Дмитровском районе Московской области, в составе городского поселения Яхрома[3]. Население — 39[1] чел. (2010). До 2006 года Елизаветино входило в состав Астрецовского сельского округа[4][5].

Деревня расположена в центральной части района, в 0,5 км севернее Яхромы и в 300 м западнее автодороги А104 (Москва — Дубна), высота центра над уровнем моря 216 м[6]. Ближайший населённый пункт — Микишкино в 0,7 км на север.

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 Июль 2026 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2026 года **рост ВВП** составил **+0,6%** г/г после +1,7% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2026 года экономика выросла на **+0,6%** г/г (по итогам 2 квартала 2026 года, по предварительной оценке Росстата, рост на +1,3% г/г).

1 Оценка по месяцу уточнена в связи с пересмотром статистики по промышленному производству.

2 Ретроспективные данные за 2020-2025 годы уточнены в связи с переходом на новый базисный 2023 год. Данные за 2025 год и 1 полугодие 2026 года уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

Месячная оценка динамики ВВП может быть скорректирована после выхода уточнённой оценки Росстата за 2 квартал 2026 года, которая будет опубликована 11 сентября.

2. **Индекс промышленного производства** в июле 2026 года увеличился на **+0,4%** г/г после +0,7% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2026 года рост промышленности в целом составил **+0,1%** г/г.

Выпуск **обрабатывающей промышленности** в июле вырос на **+2,4%** г/г после +2,8% г/г в июне. В целом за 7 месяцев 2026 года рост обрабатывающего сектора составил **+0,5%** г/г.

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

3. **Объём строительных работ** в июле увеличился на **+0,8%** г/г после +3,5% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2026 года темпы строительства составили **-3,9%** г/г.

4. Объёмы **оптовой торговли** в июле выросли на **+0,4%** г/г после +2,7% г/г месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2026 года динамика объёмов оптовой торговли составила **-0,3%** г/г.

5. **Грузооборот транспорта без трубопроводного** в июле показал рост на **+7,0%** г/г после +4,9% г/г в июне, главным образом за счёт роста на **железнодорожном транспорте** до **+6,5%** г/г после +4,6% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного увеличился на **+2,4%** г/г.

6. Динамика **инвестиционной активности** во 2 квартале 2026 года в реальном выражении улучшилась до **-6,6%** г/г после -14,3% г/г в 1 квартале. По итогам I полугодия 2026 года объём инвестиций изменился относительно уровня прошлого года на **-9,9%** г/г в реальном выражении на фоне высокой накопленной базы и составил **16,2 трлн руб.** против 15,9 трлн руб. в I полугодии 2025 года.

7. В июле 2026 года продолжился рост **потребительской активности**. **Суммарный оборот** розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в июле вырос на **+4,6%** г/г в реальном выражении после +5,9% г/г месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2026 года рост потребительской активности составил **+4,8%** г/г.

Оборот розничной торговли в июле вырос на **+5,3%** г/г в реальном выражении после +7,3% г/г в июне. По итогам 7 месяцев 2026 года оборот увеличился на **+5,4%** г/г.

Объём **платных услуг населению** в июле вырос на **+2,0%** г/г после +1,5% г/г месяцем ранее. За 7 месяцев 2026 года показатель увеличился на **+2,4%** г/г.

Рост **оборота общественного питания** в июле составил **+5,1%** г/г после +6,5% г/г в июне. За 7 месяцев 2026 года оборот увеличился на **+6,2%** г/г.

8. На **рынке труда** в июле уровень **безработицы** составил **2,3%** рабочей силы (2,2% в июне). В целом за 7 месяцев 2026 года безработица 2,2%.

Рост **заработных плат** в июне 2026 года (по последним оперативным данным) остаётся на высоком уровне: **номинальная заработная плата** увеличилась на **+9,6%** г/г против +10,1%

г/г в мае и составила **114 743 рубля, реальная** – на **+3,4%** г/г после **+4,5%** г/г. За I полугодие 2026 года номинальная заработная плата выросла на **+12,7%** г/г и составила **109 256 рубля**, реальная – на **+6,5%** г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июл.26	июл.26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	яно.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Экономическая активность																
ВВП	0,6	0,6	1,3	1,7	0,5	1,6	-0,2	1,8	-0,9	-1,6	1,0	1,0	0,8	1,0	1,3	4,9
Сельское хозяйство	-1,6	-4,1	-1,5	-2,9	-0,2	-0,5	0,2	-0,5	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6	-3,3
Строительство	-3,9	0,8	-1,6	3,6	-4,4	-6,8	-10,8	-1,9	-14,0	-16,0	2,6	2,3	1,3	1,9	5,8	3,8
Оптовая торговля	6,9	0,4	2,4	2,7	2,1	2,3	-0,5	8,0	-1,7	-9,1	-3,0	-2,4	-2,7	-4,4	-2,6	6,3
Суммарный оборот	4,8	4,6	6,0	5,9	6,4	5,7	3,6	5,7	2,4	2,4	4,2	5,3	4,6	3,6	3,2	7,1
Розничная торговля	5,4	5,3	7,2	7,3	7,8	6,5	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8	7,7
Платные услуги населению	2,4	2,0	2,3	1,5	2,3	3,2	2,7	3,6	2,5	2,0	3,3	3,9	3,1	3,1	3,1	4,3
Общественное питание	6,2	5,1	6,2	6,5	6,2	6,2	6,6	7,3	6,9	5,7	10,5	8,8	11,9	10,6	10,7	11,9
Грузооборот транспорта	-0,3	2,1	2,4	1,7	2,2	3,4	-3,6	-2,9	-1,9	-6,0	-0,7	-0,4	-1,6	0,7	-1,3	0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,4	7,0	6,7	4,9	6,2	9,2	-3,4	0,6	-0,4	-10,3	-1,1	-0,4	-1,8	-1,8	-0,7	-2,8
Инвестиции в основной капитал	-0,9 ¹	-	-8,8	-	-	-	-14,3	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4
Промышленное производство	0,1	0,4	0,2	0,7	-1,4	1,3	-0,1	1,3	-1,1	-0,8	1,1	1,0	0,4	1,5	0,6	4,6
Добыча полезных ископаемых	-0,9	-2,6	-1,9	-2,6	-2,8	-0,3	0,6	0,7	0,8	0,3	-1,4	-0,2	-0,7	-1,1	-3,8	-0,4
Обрабатывающие производства	0,5	3,4	1,5	2,8	-0,5	2,2	-1,2	1,9	-3,0	-3,0	3,1	3,3	1,2	3,4	4,7	8,3
Индекс потребительских цен	5,8	6,0% ²	5,6	6,0	5,3	5,6	5,9	5,9	5,9	6,0	5,0	6,6	8,3	9,8	10,1	9,5
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	2,8	6,6	0,5	10,5	9,4	5,5	-3,9	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1
Добыча полезных ископаемых	-1,7	5,3	23,3	26,7	30,1	13,8	-25,2	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-14,9	6,9	17,7
Обрабатывающие производства	2,3	6,5	3,9	6,1	3,6	1,9	-0,5	0,5	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июл.26	июл.26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	яно.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	6,5 ¹	-	-4,4	3,4	-4,5	5,1	8,7	8,1	8,6	8,8	5,2	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7
Номинальная заработная плата рублей	109 256 ¹	-	111 433	114 743	110 216	109 052	108 979	112 654	103 900	103 612	101 794	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ¹	-	10,3	9,8	10,1	11,0	15,1	14,4	15,0	15,1	14,3	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2 ¹	-	1,1	-	-	-	1,3	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5 ¹	-	1,5	-	-	-	1,7	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1
млн чел.	76,3	76,4	76,3	76,5	76,3	76,2	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1
млн чел. (SA)	76,4	76,2	76,4	76,5	76,4	76,4	76,6	76,5	76,6	76,6	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-0,5	0,3	0,3	0,3	0,4	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8
млн чел.	74,6	74,7	74,7	74,8	74,7	74,5	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2
млн чел. (SA)	74,8	74,4	74,7	74,7	74,8	74,7	75,0	74,9	75,0	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,5	4,8	-0,8	2,3	-2,1	-1,9	-8,7	-3,2	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,3	61,4	61,4	61,4	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе (SA)	2,2	2,3	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5
	2,2	2,3	2,2	2,3	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5

Источник: Росстат; расчёты Минэкономразвития России

¹ В январе-июле 2026 г.

² В июле 2026 г. / по состоянию на 31 августа 2026 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.- июл.26	июл.26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	яно.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25
Промышленное производство	0,1	0,4	0,2	0,7	-1,4	1,3	-0,1	1,3	-1,1	-0,8	1,1	1,8	0,4	1,5	0,6
Добыча полезных ископаемых	-0,9	-2,6	-1,9	-2,6	-2,8	-0,3	0,6	0,7	0,8	0,3	-1,4	-0,2	-0,7	-1,1	-3,8
добыча угля	0,4	0,7	4,2	5,7	4,9	2,2	-5,8	-3,4	-6,2	-7,8	0,3	0,1	-2,1	-1,0	3,9
добыча металлических руд	3,2	9,7	3,5	0,4	5,0	5,4	0,3	2,9	-0,9	-1,2	4,8	2,6	3,1	6,5	8,8
добыча прочих полезных ископаемых	-4,7	0,2	-0,5	3,7	-3,3	-1,4	-11,2	-7,6	-11,3	-14,8	-8,7	-12,3	-7,9	-8,7	-5,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,8	-4,6	-0,6	2,2	-5,9	1,9	-7,0	-1,2	-11,3	-8,4	-1,3	-3,1	0,0	2,1	-3,7
Обрабатывающие производства	0,5	2,4	1,5	2,8	-0,5	2,2	-1,2	1,9	-3,0	-3,0	3,1	3,3	1,2	3,4	4,7
пищевая промышленность в т.ч.	0,4	-0,8	1,3	1,7	1,1	1,3	-0,2	2,8	-0,5	-3,2	-8,6	0,8	-0,3	-0,7	-1,3
пищевые продукты	0,7	-1,8	1,6	1,7	1,7	1,5	0,7	3,0	0,8	-2,0	0,0	-0,2	1,2	-0,6	-0,4
напитки	-1,6	1,3	-0,6	1,5	-1,1	-2,4	-4,0	-0,6	-7,1	-4,9	-6,1	-3,8	-11,0	-1,9	-7,8
табачные изделия	0,6	13,6	2,2	3,5	-4,7	8,6	-5,5	11,1	-6,7	-22,6	6,2	17,4	5,0	2,1	2,0
текстильная промышленность в т.ч.	-2,8	0,5	2,1	3,7	0,2	2,4	-9,0	-3,0	-10,5	-14,4	-2,3	-1,2	0,7	-3,8	-4,6
текстильные изделия	-1,2	-3,0	1,8	1,7	1,9	1,7	-3,6	3,0	-2,0	-12,9	2,6	4,2	10,4	-2,4	-1,9
одежда	-4,5	2,1	2,2	4,3	0,0	2,3	-13,6	-8,0	-17,9	-17,7	-3,1	-3,1	-2,1	-2,4	-0,6
кожа и изделия из нее	-0,4	2,5	2,6	6,2	-2,9	4,2	-4,6	-5,4	-2,6	-5,9	-12,3	-6,2	-9,9	-10,3	-21,5
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-6,5	-4,2	-3,9	-2,3	-4,3	-5,1	-8,7	-6,6	-8,5	-14,7	-3,9	-7,5	-3,5	-4,0	-8,1
обработка древесины и производство изделий из нее	-3,9	-3,7	0,1	1,5	2,0	-3,0	-8,0	-8,0	-9,5	-8,9	-1,0	-2,4	-1,4	-1,9	1,7
бумага и бумажные изделия	-8,1	-3,6	-6,9	-5,9	-7,3	-7,4	-10,7	-8,6	-9,8	-13,9	-2,5	-6,6	-1,8	-1,5	0,5
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-7,2	-6,6	-4,0	-0,1	-9,0	-3,0	-10,6	-2,3	-2,7	-28,6	-16,7	-24,6	-15,1	-18,1	-7,4
производство кокса и нефтепродуктов	-8,2	-19,3	-14,5	-21,3	-13,4	-8,9	-0,4	1,0	-1,7	-0,5	-8,7	-0,3	-3,4	2,2	-1,1
химический комплекс в т.ч.	0,7	-2,6	2,6	2,8	4,3	0,9	-0,2	1,1	0,3	-2,6	0,7	0,8	0,1	0,1	2,6
химические вещества и химические продукты	-2,7	-6,2	-1,5	0,3	-1,0	-3,8	-2,7	-3,6	-2,3	-2,3	-0,6	-1,9	-1,5	0,0	1,1
лекарственные средства и медицинские материалы	13,9	5,1	16,0	12,6	24,8	16,8	12,7	18,8	14,2	3,4	14,2	15,0	17,0	10,1	14,8
резиновые и пластмассовые изделия	0,2	2,5	2,8	2,2	3,5	2,6	-3,4	0,8	-3,2	-8,8	-5,5	-4,7	-7,3	-7,9	-1,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	июл.- июл.26	июл.26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	яно.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-5,6	0,0	-3,1	0,5	-4,4	-5,7	-11,7	-8,0	-12,7	-14,2	-7,4	-6,7	-9,4	-7,0	-6,1
металлургический комплекс в т.ч.	-1,0	13,9	-0,6	1,5	-4,0	6,8	-4,8	-4,8	-10,2	-5,8	2,1	7,2	-3,5	1,8	3,1
металлургия	-6,4	11,4	-8,8	-3,4	-13,0	-8,3	-10,1	-8,4	-15,2	-6,7	-0,9	5,8	-7,5	-0,7	-1,2
готовые металлические изделия	10,9	19,5	16,8	12,2	15,8	23,1	0,5	3,2	0,9	-3,9	11,4	11,6	8,7	9,6	16,5
машиностроительный комплекс в т.ч.	6,4	8,3	10,3	15,7	5,2	11,3	1,6	8,5	-3,8	-0,6	10,1	5,5	10,5	10,5	16,7
компоненты, электроника, оптика	4,2	10,8	4,6	15,7	1,1	-3,1	1,1	6,3	-5,2	1,5	12,9	7,8	13,6	16,2	18,1
электрооборудование	-2,2	-0,5	0,4	6,6	-5,5	-0,3	-5,7	0,0	-6,4	-12,4	1,4	-1,7	2,2	-0,1	6,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-4,1	0,6	-3,5	-9,3	-6,2	5,7	-6,5	6,5	-12,9	-14,9	-1,9	-5,8	-10,2	3,4	7,1
автомобильные, прицепы и полуприцепы	2,0	6,7	13,6	29,1	19,3	-3,3	-10,7	-4,1	-8,5	-20,3	-22,6	-28,6	-26,1	-22,1	-11,0
прочие транспортные средства и оборудование	22,9	15,1	29,7	31,5	15,9	44,7	16,2	22,9	8,6	23,4	33,9	29,9	40,6	30,4	36,2
прочие производства в т.ч.	-1,4	1,5	0,8	7,5	0,5	-5,9	-4,4	-4,7	-2,7	-5,7	-1,9	-4,2	-0,8	-2,3	1,5
мебель	1,6	5,9	5,5	11,0	7,9	-1,4	-3,5	1,3	-5,4	-6,7	-3,8	1,1	-3,7	-8,3	-5,4
прочие готовые изделия	2,8	5,1	2,7	5,0	0,8	2,1	1,9	2,6	0,6	2,5	6,4	10,9	2,3	5,2	6,5
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,1	-0,4	-1,0	7,2	-1,3	-8,8	-6,0	-7,7	-2,8	-7,3	-2,8	-7,8	-0,4	-2,2	2,2
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,7	-4,0	-1,3	-1,4	-2,9	6,2	3,1	-6,7	2,6	7,1	-1,2	-0,2	0,1	0,0	-3,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,2	2,8	-3,7	-3,5	-6,1	-1,4	-4,9	-3,8	-4,5	-6,4	-2,1	-2,1	-2,3	-3,0	-0,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

За неделю с 25 по 31 августа 2026 года цены снизились на -0,01% н/н. На продовольственные товары продолжилось снижение цен (-0,08% н/н), в том числе на плодоовощную продукцию (-1,72% н/н), на остальные продукты питания динамика цен замедлилась до 0,07% н/н. В секторе непродовольственных товаров цены изменились на 0,23% н/н, в секторе наблюдаемых услуг1 снижение цен составило -0,10% н/н.

Потребительская инфляция с 25 по 31 августа

1. За неделю с 25 по 31 августа 2026 года цены снизились на -0,01% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров снижение цен продолжилось (-0,08%). Сохранилось удешевление плодоовощной продукции (-1,7% н/н). Продолжают дешеветь картофель (-4,0% н/н), капуста (-4,3% н/н), морковь (-3,6% н/н), лук (-3,3% н/н), а также помидоры (-1,2% н/н). Удешевление фруктов продолжилось (-0,7% н/н). На остальные продукты питания динамика цен составила 0,07% н/н. Сохранилось снижение цен на рис (-0,1% н/н), замедлилась динамика цен на мясо птицы (до 0,3% н/н). На свинину и сыр цены практически не изменились (по 0,03% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров цены изменились на 0,23% н/н. Снизились цены на электротовары и другие бытовые приборы (-0,6% н/н), телерадиотовары (-0,4% н/н). Замедлилась динамика цен на средства связи (до 0,5% н/н), а также на одежду (до 0,1% н/н). На легковые автомобили темпы роста цен снизились до околонулевых (0,03% н/н), в том числе на импортные авто (до 0,04%), на отечественные автомобили цены стабильны.

Темпы роста цен на бензин составили 0,9% н/н, на дизельное топливо цены продолжили снижаться (-0,02% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 25 по 31 августа цены снизились на -0,10% н/н. Продолжилось удешевление поездки на отдых на Черноморское побережье России (-6,2% н/н) и услуг санаториев (-0,1% н/н). Темпы роста цен на услуги по восстановлению зуба пломбой снизились до 0,1% н/н, на бытовые услуги – до 0,2% н/н.

РЕЗЮМЕ

Мировые рынки

5. В период с 25 по 31 августа на мировых рынках продовольствия цены выросли на 3,3% (+0,3% на прошлой неделе). В годовом выражении в августе стоимость продовольственных товаров увеличилась на 12,8% г/г. В отчетный период увеличились котировки соевого масла (+5,7%) и говядины (+1,1%). Продолжился рост цен на пшеницу в США (+10,2%) и во Франции (+3,7%), кукурузу (+2,6%), сахар-сырец (+3,1%), соевые бобы (+4,3%) и свинину (+4,0%). Незначительное снижение отмечается в стоимости пальмового масла (-0,3%) и белого сахара (-0,5%).

6. На мировом рынке удобрений цены выросли на 1,5% (+3,3% на прошлой неделе) на фоне увеличения стоимости азотных удобрений (+3,4%). Цены на смешанные удобрения снизились (-0,3%). В годовом выражении в августе удобрения подешевели на -3,5% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 0,4% (-0,5% неделей ранее) из-за удорожания железной руды (+0,7%) и арматуры (+0,4%). Стоимость металлолома и металлопроката сохранилась на уровне прошлой недели. В годовом выражении в августе цены на рассматриваемые металлы выросли на 2,7% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов отмечается снижение цен на -0,6% (+1,2% на прошлой неделе), что связано с уменьшением цен на медь (-0,8%) и никель (-1,1%). Мировые цены на алюминий стабилизировались. В годовом выражении в августе цветные металлы подорожали на 27,1% г/г. __

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 25 ПО 31 АВГУСТА (РОССТАТ)

	2026 год на 31 авг				2025 год
	а/а	25 - 31 авг	18 - 24 авг	июль (м/м)	август (м/м)
Индекс потребительских цен	6,32	-0,01	0,01	0,54	-0,40
Продовольственные товары	5,16	-0,08	-0,06	0,29	-0,91
- без плодоовощной продукции	5,39	0,07	0,11	0,67	0,34
- плодоовощная продукция	3,51	-1,72	-1,89	-2,32	-10,02
Непродовольственные товары	6,49	0,23	0,26	1,26	0,42
- без бензина	3,58	0,12	0,16	0,35	0,20
- бензин автомобильный	25,20	0,91	0,89	6,47	1,81
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	7,34	-0,10	-0,13	-0,09	-0,42
		25 - 31 авг	18 - 24 авг	июль (м/м)	август (м/м)
Основные социально значимые продовольственные товары					
<i>Мясо и птица</i>					
Куры		0,33	0,50	7,87	0,05
Баранина		0,22	-0,11	0,47	0,45
Говядина		0,20	-0,10	0,82	0,54
Свинина		0,03	0,07	1,57	1,77
<i>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</i>					
Крупа гречневая		0,62	1,13	2,83	0,27
Пшено		0,48	0,67	0,95	0,27
Мука		0,14	-0,25	0,29	-0,53
Хлеб		0,13	0,04	0,74	0,45
Рис		-0,08	-0,15	-0,45	-1,29
<i>Прочие продовольственные товары</i>					
Сахар		0,91	1,56	7,20	-0,02
Яйца		0,62	-0,17	-3,54	-1,17
Масло подсолнечное		0,44	0,40	0,84	-0,55
Рыба		0,44	0,47	1,10	0,63
Вермишель		0,22	0,09	0,02	-0,30
Соль		0,15	0,03	1,44	0,13
Масло сливочное		0,14	0,01	-0,68	-0,37
Молоко		0,08	-0,05	-0,04	0,04
Кефир		-0,07	0,04	-0,31	-
Чай		-0,23	-0,04	0,02	-0,39
<i>Детское питание</i>					
Консервы мясные		0,51	-0,03	0,27	1,46
Консервы фруктово-ягодные		-0,07	0,01	0,36	-0,13
Смеси сухие молочные		-0,14	0,04	0,34	0,69
Консервы овощные		-0,18	-0,25	0,42	0,87
<i>Фруктово-овощная продукция</i>					
Огурцы		0,18	2,43	-17,99	12,75
Яблоки		-0,97	-1,08	2,19	-5,34
Томаты		-1,15	-3,06	-13,96	-21,31
Лук		-3,27	-2,03	-1,01	-22,34
Морковь		-3,60	-3,76	1,69	-25,28
Картофель		-4,01	-4,21	0,25	-30,03
Капуста		-4,25	-4,59	-1,19	-25,37
<i>Отдельные непродовольственные товары</i>					
Бензин		0,91	0,89	6,47	1,81
Медикаменты		0,10	0,00	0,56	0,31
Строительные материалы		0,09	0,09	0,67	-0,04
Автомобиль иностранный		0,04	0,32	0,01	-0,83
Автомобиль отечественный		0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Отдельные услуги</i>					
Бытовые		0,15	0,32	0,64	0,62
Регулируемые		0,01	0,01	0,28	0,20
Туристические		-1,73	-2,42	-4,15	-7,20

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 25 ПО 31 АВГУСТА

	2026 г.									25/24
	с начала месяца	31.08.2026	25.08.2026	25-31 авг	18-24 авг	август (с нач. года)	август (д/д)	август (м/д)	июль (м/д)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	21,2	285	258	10,2	2,7	52,8	31,3	6,0	9,1	-6,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	7,2	275	266	3,7	2,7	23,5	15,5	3,7	8,4	-2,3
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	15,8	212	206	2,6	5,6	22,0	20,7	6,1	9,2	3,9
Белый сахар (Международная биржа фьючерс), долл./т	11,4	514	517	-0,5	-0,7	20,3	6,8	9,4	4,3	-16,4
Сахар-сырец (Международная биржа фьючерс), долл./т	21,5	393	381	3,1	1,0	18,7	2,3	13,0	4,6	-18,2
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	8,7	474	455	4,3	0,6	23,3	18,7	1,5	5,3	-5,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	7,1	1580	1494	5,7	-3,3	47,5	29,3	-0,8	-3,6	10,9
Канадский рапс (Международная биржа фьючерс), долл./т	8,4	586	571	2,8	-4,0	36,5	19,5	3,5	3,5	3,9
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	4,5	1178	1181	-0,3	0,8	19,0	13,2	3,8	-0,7	9,4
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-7,9	6981	6908	1,1	-2,5	-8,3	-5,5	-4,9	-3,6	26,4
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-15,3	1845	1774	4,0	0,5	-1,7	-10,5	-9,2	4,1	8,4
Индекс продовольственных цен ФАО										
мм	-	-	-	-	-	-	-	-	0,6	-
евр	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0	4,3
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-1,6	790	793	-0,3	-0,3	25,9	-0,4	2,9	0,4	23,2
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-3,1	428	414	3,4	6,9	10,7	-6,6	-1,7	6,6	24,4
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Чикаго), долл./т	-2,0	96	95	0,7	0,1	-10,3	-5,6	-3,3	-3,0	-7,6
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	0,7	376	375	0,1	-0,3	1,9	8,3	0,7	-6,3	-8,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	0,9	580	578	0,4	0,0	3,0	6,5	0,1	-2,0	-5,4
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	1,0	484	483	0,2	-1,8	7,5	2,0	-0,2	-2,1	-10,7
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	1,7	3249	3244	0,2	0,0	8,4	24,8	3,1	-8,1	7,4
Медь (фьючерс LME), долл./т	3,4	14253	14363	-0,8	1,9	14,3	44,6	4,2	-0,2	7,6
Никель (фьючерс LME), долл./т	-2,4	16721	16908	-1,1	1,7	1,1	12,0	0,9	-4,9	-10,6

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-июле 2026 года**



	Июль 2026 г.	В % к		Январь- июль 2026 г. в % к январю- июлю 2025 г.	Справочно		
		июню 2026 г.	июлю 2025 г.		июль 2025 г. в % к		январь- июль 2025 г. в % к январю- июлю 2024 г.
					июню 2025 г.	июлю 2024 г.	
Индекс промышленного производства, %	x	100,6	103,9	103,0	102,3	103,6	103,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млн рублей	707 477,9	101,6	116,2	107,1	94,5	106,9	115,4
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	945,2	107,2	94,5	70,2	102,7	90,7	110,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	474 952,8	101,1	107,7	106,8	104,2	102,4	102,4
Объем платных услуг населению, млн рублей	103 560,0	98,5	108,5	103,6	94,1	104,1	105,3
Индекс потребительских цен, %	x	99,97	105,0	105,7	101,0	108,2	109,5
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	x	100,2	105,8	103,9	99,8	105,6	110,0
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	4 996	98,0	90,6	94,3	101,5	81,7	72,3

	Июнь 2026 г.	В % к		Январь- июнь 2026 г. в % к январю- июню 2025 г.	Справочно		
		маю 2026 г.	июню 2025 г.		июнь 2025 г. в % к		январь- июнь 2025 г. в % к январю- июню 2024 г.
					маю 2025 г.	июню 2024 г.	
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ¹⁾	680 870,1	x	x	73,9	x	x	113,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	137 854,3	105,1	116,0	117,3	106,2	118,5	118,2
реальная	x	104,4	109,4	110,9	105,9	109,2	107,7
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, млн рублей	-30 275,5	-	-	71,0	83,7	82,9	100,8

¹⁾ Данные за январь-июнь 2026 г., январь-июнь 2026 г. к январю-июню 2025 г., январь-июнь 2025 г. к январю-июню 2024 г..

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:

- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

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

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

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

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

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

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

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

Социальные факторы:

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

Политические факторы:

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;

2. Политико-правовая ситуация в стране.

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

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

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

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

земельные участки;

- 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: обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, 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: обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Таблица 6. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [13]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1, 1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.0

Обзор рынка земельных участков Московской области

• Подмосковная земля подорожала на севере и юге

В Московской области упал интерес к классическим дачам на востоке

Аналитики зафиксировали разнонаправленную ценовую динамику на земельном рынке Московской области. Где-то участки за год сильно подорожали, а где-то заметно потеряли в цене. Общий рост оказался чисто символический, и близко не догоняющий инфляцию.

«На текущий момент самые дорогостоящие участки продаются на престижной Рублевке, где в среднем за лот просят 126,8 млн руб.», – отметил Павел Луценко, генеральный директор портала «Мир квартир», сравнивший с коллегами стоимость земли на 25 подмосковных направлениях.

На Ильинском шоссе, по его расчетам, ценник уже в два с половиной раза меньше – 51,1 млн руб. Далее в «пафосном» списке идут Боровское (34,0 млн), Новорижское (10,7 млн) и Киевское (9,9 млн) направления.

Меньше всего в регионе за земельные участки просят на Егорьевском (1,2 млн руб.), Горьковском (1,3 млн), Носовихинском (1,8 млн), Каширском (2,3 млн) и Фряновском (2,5 млн) направлениях. В среднем по Подмоскovie, участок площадью 12 соток стоит 7,5 млн руб.

С апреля 2025 года земля подорожала на 15 направлениях, а на остальных 10, напротив, подешевела. Среди тех шоссе, где ценники подскочили наиболее заметно, – Дмитровское (+10,9%, до 6,6 млн за участок), Симферопольское (+10,2%, до 3,3 млн), Рогачевское (+9,3%, до 2,8 млн), Каширское (+9%, до 2,3 млн) и Ярославское (+8,3%, до 9,5 млн). Подешевели больше всего Осташковское (–7,8%, до 9,3 млн руб. за участок), Ильинское (–7,5%, до 51,1 млн), Рублево-Успенское (–6,6%, до 126,8 млн), Боровское (–3,4%, до 34,0 млн) и Егорьевское (–3,1%, до 1,2 млн) шоссе.

За последние 12 месяцев земельные участки в Московской области смогли подорожать, в среднем, лишь на 1,9%. Это существенно ниже годовой официальной инфляции Росстата. А их предложение выросло на 15%.

– Получается, что на самых дорогих западных направлениях (кроме вечно актуального Новорижского) земля начала дешеветь, – заключил Луценко. – Многие собственники хотят поскорее избавиться от ненужного им, часто переоцененного актива, за который еще нужно платить налоги. А желающих заниматься строительством большого родового гнезда, как это было модно 20 лет назад, становится все меньше. В упадке сегодня и непрестижные шоссе на востоке области.

А вот популярные, но не слишком «перегретые» северные и южные магистрали, похоже, «на коне»: там земля дорожает, хоть и умеренными темпами.

«В целом интерес к загородной жизни на территории Подмосковья снижается. Особенно к классическим дачам, где можно проводить только теплый сезон. Это подтверждает и тот факт, что частные дома в Подмосковье подорожали за этот же период еще меньше, чем участки, – всего на 1,2%», – отметил аналитик. По его мнению, это долгосрочная тенденция. Впрочем, он не исключил сезонных колебаний, когда спрос на участки растет летом, но снижается зимой.

Источник:<https://www.mk.ru/realestate/2026/04/22/podmoskovnaya-zemlya-podorozhala-na-severe-i-yuge.html?ysclid=mp3nt4706e765676029>

На загородном рынке Подмосковья спрос сместился в сторону участков без подряда

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

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

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

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

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

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

Каждая вторая семья, купившая участок, приступает к строительству дома в течение пяти и более лет, рассказал эксперт рынка ИЖС Петр Медников. В этот период люди копят на строительство. По словам члена правления AREA 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>

В Подмосковье грянет земельная реформа: отчисления в бюджет будут более справедливыми

В Подмосковье резко подорожает перевод сельхозземель в категорию ИЖС и дач

Перевод подмосковных земель сельскохозяйственного назначения под дачное и жилищное строительство в ближайшее время резко подорожает. Власти готовят земельную реформу, направленную на более справедливые отчисления в бюджет в том случае, если собственник вместо возделывания пашни планирует застроить ее жилыми домами.

Как говорит губернатор Московской области Андрей Воробьев, сегодня землю из сельхозназначения в ИЖС в регионе просто так не переведешь. "Если земля работает, мы на это не идем. Другое дело, когда есть запрос на неиспользуемые участки, примыкающие к населенным пунктам или производственным объектам. В этом случае перевод земли возможен при условии уплаты средств в бюджет", - отмечает глава региона. Проблема лишь в том, что, превратив пашню в дачный или коттеджный поселок, застройщики не всегда обеспечивают новых жителей достаточной инфраструктурой - дорогами, фельдшерскими пунктами, да даже элементарными энергетическими мощностями. Эти затраты ложатся на плечи муниципалитетов, которые теоретически могли бы покрыть их теми деньгами, что застройщик платит за перевод земли. Но суммы эти сейчас ничтожны и их ни на что не хватает.

К примеру, один гектар земли сельскохозяйственного назначения собственник сегодня может приобрести за 150 тысяч рублей. За перевод этой земли под дачи он заплатит в бюджет 400 тысяч, под ИЖС - 600 тысяч рублей. Затем собственник продает эту землю застройщику по цене от 12 до 20 миллионов рублей за гектар. При этом продавать он может не целиком, а хоть участками по 6-10 соток. О комплексном развитии территории в таком случае речи нет, даже на инженерную инфраструктуру места не хватает, не говоря уж о социальной. В итоге жители коттеджных поселков и новые дачники сидят на старых энергосетях, а учиться и лечиться ездят по бездорожью в соседние города, где им тоже не сказать, чтобы рады. В плюсе только первоначальный собственник земли, который положил в карман миллионы - и был таков.

Стоимость перевода сельскохозяйственных земель под строительство предполагается повысить аж в 10 раз

По данным областного министерства сельского хозяйства и продовольствия, сегодня в Подмосковье не используются по назначению порядка 250 тысяч гектаров сельскохозяйственной земли. 57 тысяч считаются неликвидными, то есть возделывать их никто не возьмется. Да и остальные вполне могут уйти под застройку, если не найдется желающих реализовывать на них сельскохозяйственные проекты. В областном минсельхозе предлагают повысить плату за изменение вида использования таких земель в 10 раз. То есть собственник, желающий заработать на превращении пашни в СНТ или ИЖС, должен будет заплатить за гектар не 400 и 600 тысяч рублей, а 4 и 6 миллионов. Еще одно предложение минсельхоза: определить минимальный размер участка в два гектара. Это отсекает тех предприимчивых граждан, кто приобретает, например, гектар земли для строительства птицефабрики, а потом меняет назначение, дробит гектар на участки поменьше и продает их под коттеджи.

"К предложениям отношусь резко положительно. Нововведения позволят тем, кто действительно хочет работать на земле, развиваться, а не зависеть от аренды", - рассказал "РГ" владелец "Истринской сыроварни" Олег Сирота. Он приводит в пример собственное хозяйство, где 46 гектаров земли у него в собственности, а еще 600 - в аренде. "И все мои начинания, получается, зависят от собственника, который сегодня молчит, а завтра может заявить о том, что будет продавать мои пастбища под застройку", - сетует фермер. По его словам, как только

стоимость перевода земель повысят, сельхозугодья сильно упадут в цене, в которую сейчас заложена легкая возможность смены разрешенного вида использования. "А снизятся цены - больше молодых стартаперов смогут прийти в сельское хозяйство", - резюмирует Сирота.

Источник: <https://rg.ru/2024/08/06/reg-szfo/v-podmoskove-rezko-podorozhaet-perevod-selhozzemel-v-kategori-izhs-i-dach.html?ysclid=m7czmilive236319730>

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

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

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

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

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

Подмосковные направления с наибольшим ростом стоимости УБП за год

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

Данные: «Инком-Недвижимость»

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

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

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

В Подмосковье впервые за год заметно выросли цены на земельные участки

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

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

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

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

Динамика средней стоимости земельного участка в Подмосковье за год

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

Данные: «Инком-Недвижимость»

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

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

Подробнее на РБК:

<https://realty.rbc.ru/news/65ba4ef59a79470c8f7511c8?ysclid=lz9jaoi6od623520835&from=co>

ру

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 Подмоскovie 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>

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

• **Московская область**

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

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

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

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

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

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

• **Коммерческая земля**

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

Интерес коммерческих застройщиков вызывают также следующие объекты:

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

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

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

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

• **Земли промышленного назначения**

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

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

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

• **Анализ рынка ИЖС**

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

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

Однако строительство — это долгое и достаточно ответственное мероприятие, поэтому готовые дома по-прежнему востребованы. Процент потребителей из поколения Y (родившихся в 1984–2000 гг.) на рынке растет, а это зачастую люди, которые не хотят ждать и разбираться во

всех тонкостях процесса. Специалисты отмечают значительный потенциал небольших и относительно недорогих загородных домов — перспектива получить все и сразу может стать весомым аргументом в пользу отказа от приобретения земельного участка, тем более что многие покупатели для оплаты загородного жилья продают квартиры, в которых жили до этого.

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

ЦФО — 14 357 м², доля ИЖС составила 49%;

ПФО — 10 636,5 м², 61%;

ЮФО — 5 276,2 м², 56%.

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

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

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

Источник: Росстат

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

В целом аналитики [MegaResearch](https://www.megaresearch.ru) дают оптимистичный прогноз на дальнейшее развитие рынка земельных участков под ИЖС. Спрос на них по-прежнему высок, а появление новых технологий строительства и тренд на импортозамещение на рынке строительных материалов в перспективе могут привести к снижению стоимости загородных домов и еще большему росту их популярности.

Источник: https://www.megaresearch.ru/news_in/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov?ysclid=lep8mmfft7415766714

В Подмосковье грядет земельная реформа: отчисления в бюджет будут более справедливыми

В Подмосковье резко подорожает перевод сельхозземель в категорию ИЖС и дач

Перевод подмосковных земель сельскохозяйственного назначения под дачное и жилищное строительство в ближайшее время резко подорожает. Власти готовят земельную реформу, направленную на более справедливые отчисления в бюджет в том случае, если собственник вместо возделывания пашни планирует застроить ее жилыми домами.

Как говорит губернатор Московской области Андрей Воробьев, сегодня землю из сельхозназначения в ИЖС в регионе просто так не переведешь. "Если земля работает, мы на это не идем. Другое дело, когда есть запрос на неиспользуемые участки, примыкающие к населенным пунктам или производственным объектам. В этом случае перевод земли возможен при условии уплаты средств в бюджет", - отмечает глава региона. Проблема лишь в том, что, превратив пашню в дачный или коттеджный поселок, застройщики не всегда обеспечивают новых жителей достаточной инфраструктурой - дорогами, фельдшерскими пунктами, да даже элементарными энергетическими мощностями. Эти затраты ложатся на плечи муниципалитетов, которые теоретически могли бы покрыть их теми деньгами, что застройщик платит за перевод земли. Но суммы эти сейчас ничтожны и их ни на что не хватает.

К примеру, один гектар земли сельскохозяйственного назначения собственник сегодня может приобрести за 150 тысяч рублей. За перевод этой земли под дачи он заплатит в бюджет 400 тысяч, под ИЖС - 600 тысяч рублей. Затем собственник продает эту землю застройщику по цене от 12 до 20 миллионов рублей за гектар. При этом продавать он может не целиком, а хоть участками по 6-10 соток. О комплексном развитии территории в таком случае речи нет, даже на инженерную инфраструктуру места не хватает, не говоря уж о социальной. В итоге жители коттеджных поселков и новые дачники сидят на старых энергосетях, а учиться и лечиться ездят по бездорожью в соседние города, где им тоже не сказать, чтобы рады. В плюсе только первоначальный собственник земли, который положил в карман миллионы - и был таков.

Стоимость перевода сельскохозяйственных земель под строительство предполагается повысить аж в 10 раз

По данным областного министерства сельского хозяйства и продовольствия, сегодня в Подмосковье не используются по назначению порядка 250 тысяч гектаров сельскохозяйственной земли. 57 тысяч считаются неликвидными, то есть возделывать их никто не возьмется. Да и остальные вполне могут уйти под застройку, если не найдется желающих реализовывать на них сельскохозяйственные проекты. В областном минсельхозе предлагают повысить плату за изменение вида использования таких земель в 10 раз. То есть собственник, желающий заработать на превращении пашни в СНТ или ИЖС, должен будет заплатить за гектар не 400 и 600 тысяч рублей, а 4 и 6 миллионов. Еще одно предложение минсельхоза: определить минимальный размер участка в два гектара. Это отсекает тех предприимчивых граждан, кто приобретает, например, гектар земли для строительства птицефабрики, а потом меняет назначение, дробит гектар на участки поменьше и продает их под коттеджи.

"К предложениям отношусь резко положительно. Нововведения позволят тем, кто действительно хочет работать на земле, развиваться, а не зависеть от аренды", - рассказал "РГ" владелец "Истринской сыроварни" Олег Сирота. Он приводит в пример собственное хозяйство, где 46 гектаров земли у него в собственности, а еще 600 - в аренде. "И все мои начинания, получается, зависят от собственника, который сегодня молчит, а завтра может заявить о том, что будет продавать мои пастбища под застройку", - сетует фермер. По его словам, как только стоимость перевода земель повысят, сельхозугодья сильно упадут в цене, в которую сейчас заложена легкая возможность смены разрешенного вида использования. "А снизятся цены - больше молодых стартаперов смогут прийти в сельское хозяйство", - резюмирует Сирота.

Источник: <https://rg.ru/2024/08/06/reg-szfo/v-podmoskove-rezko-podorozhaet-perevod-selhozzemel-v-kategoriui-izhs-i-dach.html?ysclid=m7sllsc3bj622351906>

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.

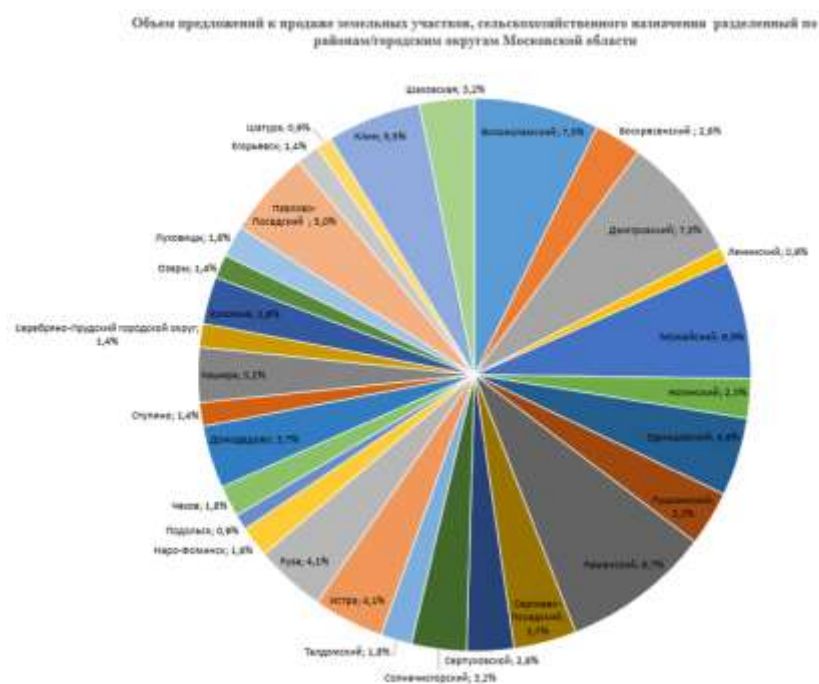
На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной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

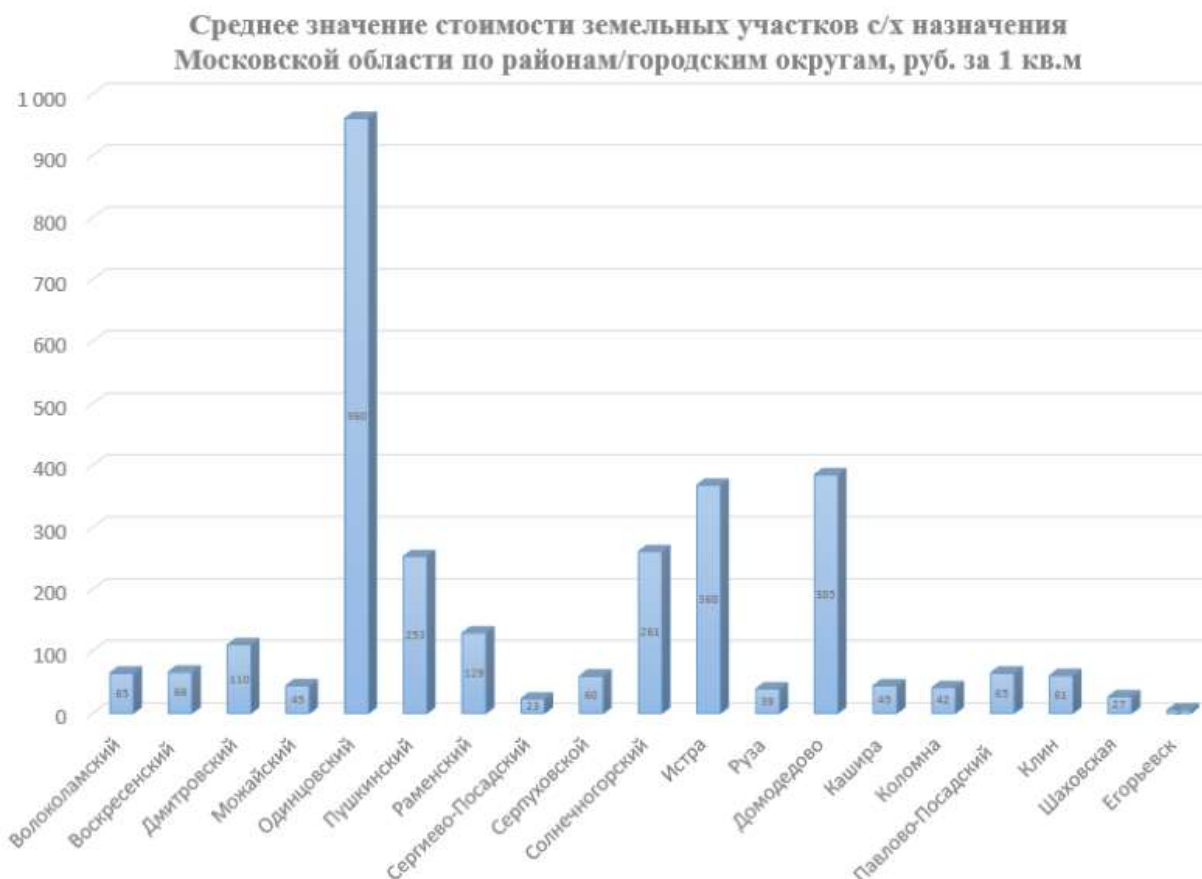


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик.

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	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

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



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

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

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

Таблица 3 Анализ фактических цен в районе расположения объекта оценки

Площадь, м2	Адрес	Цена	Цена, м2	Описание	Ссылка на объявление
207 400	Московская область, Дмитровский муниципальный округ, д. Степаново, ш. Дмитровское (49 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (55 км до МКАД)	178999 000 руб., УСН	863,06	Код объекта: 1388455. ЗЕМЛЯ ДЛЯ УНИКАЛЬНОЙ ИНВЕСТИЦИИ В СПОРТ И ЗДРОВЬЕ! Уникальный земельный участок с возможностью последующего развития спортивно/туристическим бизнесом, который будет приносить доход от 300 000 000 руб/год. Есть полный расклад действий. Поможем в развитии и выгодным строительством. Участок в расположен живописной деревне Степаново, Дмитровского муниципальном округе Московской области. Площадь земельного участка составляет внушительные 20 740 квадратных метров. Это отличная возможность для строительства загородного дома, дачи или реализации инвестиционных проектов. Участок имеет удобный асфальтированный подъезд, что обеспечивает лёгкий доступ в любое время года. Важным преимуществом являются уже проведённые коммуникации: к участку подведены электричество и газ, что значительно упрощает процесс строительства и заселения. Рядом с участком есть лучший горнолыжный курорт с отличными трассами для отдыха. Деревня Степаново располагает красивой природой и спокойно ..., 28 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/328038429
399 000	Московская область, Дмитровский муниципальный округ, д. Очево, 35Б, ш. Дмитровское (80 км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (79 км до МКАД)	159600 00 руб., УСН	40,00	Арт. 115755708 Продаётся земля сельскохозяйственного назначения 39,9 гектар, С/Х - 3. Адрес: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Очево, 35Б Кадастровый номер: 50:04:0220104:432 Цена: 15 960 000 руб. ВРИ: Для сельскохозяйственного производства, допускается размещение объектов капитального строительства: - Фермы; - Птицефабрики; - Склады; - Переработка сельхозпродукции; - Выращивание сельскохозяйственных культур: - Животноводства; - Птицеводства; - Производства аквакультур; Возможен перевод под дачное строительство! Коммуникации: Электричество по границе участка. Меня зовут Дмитрий, я специализируюсь на продаже земельных участков жилого назначения. Я помог продать и купить более 50 участков и домов в Московской области, помогу и Вам. Все участки тщательно проверяются юристами и кадастровыми инженерами. Каждая сделка это вклад в репутацию, которой я дорожу. Не упустите возможность приобрести участок для вашего бизнеса в Подмоскowie! Напишите мне в сообщении с ..., 3 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/327850466
150000	Московская область, Дмитровский муниципальный округ, д. Дядьково, 57, ш. Дмитровское (км до МКАД), ш. Москва-Санкт-Петербург, М-11 (76 км до МКАД)	600000 0 руб., УСН	40,00	Арт. 115755710 Продаю землю сельскохозяйственного назначения 15 гектар, С/Х - 3. Адрес: Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Жуковка, Кадастровый номер: 50:04:0130101:8 ВРИ: Для сельскохозяйственного производства, допускается размещение объектов капитального строительства: - Фермы; - Птицефабрики; - Склады; - Переработка сельхозпродукции; Выращивание сельскохозяйственных культур: -Животноводства; -Птицеводства; -Производства Аква культур; Возможен перевод под дачное строительство. Коммуникации: Электричество по границе участка. Расположение: Московская область, Дмитровский г.о., д. Жуковка, 70 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Меня зовут Дмитрий, я специализируюсь на продаже коммерческих земельных участков. Я помог продать и купить более 50 участков в Московской области, помогу и Вам. Все участки тщательно проверяются юристами и кадастровыми инженерами. Каждая сделка это вклад в репутацию, которой я дорожу. Не упустите возможность приобрести участок для В ..., 4 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/320919439

382 780	Московская область, Дмитровский муниципальный округ, д. Алабуха, ш. Дмитровское (51 км до МКАД), ш. Ленинградское (58 км до МКАД)	378000 000 руб., УСН	987,51	Компания Ingrad, собственник земельных активов в Московской области, предлагает к продаже земельный участок площадью 38,278 га. Кадастровый номер: 50:04:0200604:1. 1. Отличная транспортная доступность: 52 километров от МКАД по Рогачевскому шоссе. 2. Категория земель — "Земли сельскохозяйственного назначения". 3. Вид разрешенного использования — "Для сельскохозяйственного производства". 4. Территориальная зона по ППЗ — "СХ-3 (Зона сельскохозяйственного производства)". Участок подойдет для фермерского хозяйства, выращивания сельскохозяйственных культур и овощей, а также животноводства и других видов сельского хозяйства. Коммуникации: Электричество по границе участка. Просмотр — в любой день. Получить дополнительную информацию и договориться о показе можно по телефону коммерческого отдела и на сайте компании. Преимущества участков от Ingrad: 1. Стоимость участков открыта и зафиксирована. 2. Все участки уже выведены в продажу. 3. Все участки юридически проверены. 4. Мы берём на себя с ..., 1 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/332583765
200000	Московская область, Дмитровский муниципальный округ, д. Степаново, ш. Дмитровское (49 км до МКАД), ш. Москва- Санкт-Петербург, М-11 (55 км до МКАД)	180000 000 руб., УСН	900,00	Продам два земельных участка общей площадью 20,7 га (площадь — 167 400 кв. М. И площадь — 40 000 кв. М.). Адрес: Дмитровский р-н, с/о Астрецовский, в районе деревни Степаново. Кадастровые номера — 50:04:0060505:11 и 50:04:0060505:10. Категория и виды разрешенного использования: * Земли особо охраняемых территорий и объектов * Для размещения объектов физической культуры и спорта * Для размещения спортивно-оздоровительного комплекса и объектов жилой инфраструктуры. Рассматриваемые земельные участки граничат: - с севера — земельный участок с к. Н. 50:04:0060603:43, Ври: для с/х производства, -с востока — земельные участки с к. Н. 50:04:0060505:16 и к. Н. 50:04:0060505:21 — земли особо охраняемых территорий и объектов, Ври: для строительства спортивно-оздоровительного комплекса и объектов жилой инфраструктуры; земельный участок с к. Н. 50:04:0060505:12 — земли особо охраняемых территорий и объектов, Ври: для размещения спортивно оздоровительного комплекса и объектов жилой инфраструкту ..., 2 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/333008132
100 000	Московская область, Дмитровский муниципальный округ, д. Ярцево, ш. Дмитровское (43 км до МКАД), ш. Ленинградское (49 км до МКАД)	900000 0 руб., УСН	90,00	Продается участок сельхозназначения, общая площадь - 10 га (СХЗ). Московская область, Дмитровский муниципальный округ, г/пос Яхрома, д. Ярцево. Рогачевское шоссе, 43 км от МКАД. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. ВРИ: для сельскохозяйственного производства. Зона СХЗ. Асфальт по границе. Электричество рядом. Ручей по границе. Возможно межевание от 4 га. Цена обсуждается, торг., 4 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/329431672
200 000	Московская область, Дмитровский муниципальный округ, д. Клусово, 24, ш. Рогачевское (км до МКАД), ш. Дмитровское (52 км до МКАД)	149999 997 руб., УСН	750,00	удалённость от МКАД 60 км Удалённость от ЦКАД - 20 км Удалённость от Рогачёвского шоссе - участок прилегает к шоссе Объекты капитального строительства отсутствуют Электроснабжение: вблизи участка расположена ПС- Дружба, принадлежащая ПАО Россети. Максимальная мощность, разрешенная для технологического присоединения, по информации, размещенной на официальном сайте владельца указанного питающего центра составляет 19,50 МВА. Газоснабжение: возможный источник газоснабжения указанного объекта входит в состав существующей сети газораспределения, выходящей из газораспределительной станции (ГРС) Яхромы 1,2 МПа Дмитров меж рай газ (выход 2). Кадастровый номер: 50:04:0200604:11 Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны,...	https://www.cian.ru/sale/commercial/298778614

				Земельный участок по адресу: обл. Московская, р-н Дмитровский, с/п Синьковское, д. Космынка, дом 70 Уточненная площадь: 200 006 кв.м., 2 фото	
150 000	Московская область, Дмитровский муниципальный округ, Сорочаны кп, ш. Дмитровское (49 км до МКАД), ш. Москва- Санкт-Петербург, М-11 (56 км до МКАД)	299000 000 руб., УСН	1 993,33	Продаётся красивый, прилесной участок вблизи города Дмитров под апартаменты, в самой выгодной локации! Общая Площадь 15 гектар. Есть возможность подключения всех централизованных коммуникаций. Электрическая мощность 1 мегаватт. Массив расположен В 300 метрах от горнолыжного курорта и примыкает к гольф полю Сорочаны! Это новый формат не только комфортного проживания, сочетающего в себе все преимущества загородной жизни, но и активной, спортивной жизни для всей семьи. Зимой - горнолыжные склоны и трассы для беговых лыж, летом - прекрасное 9 луночное гольф-поле, чудесное озеро с песчаным пляжем, рыбалка. В непосредственной близости находится магазин, спа комплекс с фитнес клубом, несколько ресторанов и канал имени Москвы! В шаговой доступности горнолыжный и пляжный комплекс, гольф поля Сорочаны, теннисные корты! А также достаточно близко Гостиничный комплекс Свежий ветер -где есть все доступные spa wellness развлечения, катание на воздушных шарах-клуб Аэронавт, Конюшни, спортивно-стрел	https://www.cian.ru/sale/commercial/309685069
495000	Московская область, Дмитровский муниципальный округ, д. Жуково, 25, ш. Дмитровское (57 км до МКАД), ш. Рогачевское (60 км до МКАД)	220000 00 руб., НДС не включе н	44,44	Код объекта: 1133276. Продаётся земельный участок 49,5 Га (С/Х-3) в 55 км. от Москвы по Дмитровскому шоссе, 30 км. до ЦКАД. Расстояние до Дмитрова 15 км. Участок расположен по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, дер. Жуково. Участок примыкает к дороге общего пользования (хороший автомобильный трафик), строений нет. Заключен договор на подключение электричества 50 квт. Участок частично обременен охранной зоной газопровода (33.6 в охранной зоне, 16.9 нет). ВРИ: Для сельскохозяйственного производства, допускается размещение объектов капитального строительства: - Фермы; - Птицефабрики; - Склады; - Переработка сельхозпродукции; - Выращивание сельскохозяйственных культур; - Животноводства; - Птицеводства; - Производства аквакультур. Идеально подходит для строительства своей фермы, либо размещения парников. При необходимости поможем с изменением ВРИ. Звоните прямо сейчас и записывайтесь на просмотр!, 8 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/303196261
260 000	Московская область, Дмитровский муниципальный округ, д. Высоково, ш. Дмитровское (63 км до МКАД), ш. Москва- Санкт-Петербург, М-11 (70 км до МКАД)	156000 00 руб., УСН	60,00	Непосредственно от собственника продается участок 26 га земли сельхозназначения (3 категории, т.е можно делать все включая переработку), Дмитровское шоссе, 55 км от МКАД. Севернее деревни Высоково, 5км от г.Дмитров, 1,5км от Большого Московского кольца. По границе участка асфальтовая дорога. Есть все тех условия по границе (электричество, магистральный газ). На территории участка есть пруд. Цена 600 тыс.р. за га. Участок 50:04:0210301:18 (26 га) Также продаются ещё 2 участка рядом: 33 и 30 га: (общий участок 89 га) 50:04:0210301:19 (33 га) 50:04:0210301:17 (30 га), 5 фото	https://www.cian.ru/sale/commercial/332748842
104500	Московская область, Дмитровский муниципальный округ, д. Слободищево, ш. Дмитровское (82 км до МКАД), ш. Ярославское (97 км до МКАД)	157000 00 руб., НДС не включе н	150,24	Участок расположен на живописном берегу водохранилища, образовавшегося из-за построенной плотины на реке Веля вблизи деревни Слободищево Дмитровского района. Плотина находится на линии северной границы участка. Деревня Слободищево впервые упоминается в 1572 году. Недалеко в селе Ильино расположена Покровская церковь. Чистый воздух, чистая река. Удаленность от автомагистралей и дорог с интенсивным движением создает ощущение полной тишины и покоя. Тишина нарушается только пением птиц, поскольку большая часть территории участка покрыта лесом. Проезд возможен по двум направлениям шоссе: Дмитровское (86 км от МКАД), Ярославское (92 км от МКАД). К участку ведет грунтовая дорога из д. Слободищево	https://www.cian.ru/sale/commercial/278549690

				или д. Новое Сельцо. Электричество и газ в д. Новое Сельцо есть. Наименование территориальной зоны: СХ-3 (Зона сельскохозяйственного производства). Разрешенное использование: для крестьянского хозяйства. Идеально подходит как для организации крестьянского хозяйства, так и для ведения бизнеса по ..., 13 фото	
146 100	Московская область, Дмитровский муниципальный округ, д. Василево, ш. Дмитровское (80 км до МКАД), ш. Ярославское (87 км до МКАД)	300000 0 руб., УСН	20,53	ПРОДАЕТСЯ участок 14,61 Га для организации фермерского хозяйства, усадьбы, базы отдыха, жилого поселка ЦЕНА: 3 000 000 руб. АДРЕС: Московская область, Дмитровский район, д. Василево. НАПРАВЛЕНИЕ: Дмитровское шоссе или Ярославское шоссе; РАССТОЯНИЕ: 82 км. от МКАД по Дмитровскому шоссе, и 27 км. от г. Дмитрова, 83 км от МКАДа по Ярославскому шоссе, 30 км от г. Сергиев Посад. Удобный подъезд и автобусная остановка с регулярным транспортным сообщением. ПЛОЩАДЬ: 14,61 Га. ОПИСАНИЕ: участок ровный (поле) в окружении леса; по одной границе участок прилегает к деревне Василево; НАЗНАЧЕНИЕ УЧАСТКА: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Возможны варианты: - фермерское хозяйство; - гостевая усадьба; - база отдыха; - жилой поселок. Встречные предложения по цене и условиям сделки рассматриваются. По запросу будут предоставлены дополнительные материалы. Прошу учесть, что звонки обрабатываются по будням (рабочим дням) с 10:00 до 18:00, 4	https://www.cian.ru/sale/commercial/283695255
120 000	Московская область, Клин городской округ, д. Заовражье, улица Луговая, ш. Ленинградское (82 км до МКАД), ш. Пятницкое (90 км до МКАД)	230000 000 руб., УСН	1 916,67	Ключевые параметры объекта: 1. Кадастровый номер: 50:03:0000000:15226 2. 12 гектаров единым массивом 3. ВРИ: Туристическое обслуживание 4. Согласно ПЗЗ и Генплану — Зона Р5 (зона отдыха и туризма) 5. 83 км от МКАД по скоростному Ленинградскому шоссе 6. Электроснабжение: ТП на территории 188 КВт с возможностью увеличения (данные из ГПЗУ) до 6200 Квт 7. Газ: доступность в 60 метрах (2 точки подключения) 8. Транспортная доступность: два съезда с федеральной трассы А-108 (асфальтированное покрытие); 9. Внутри участка развитая сеть дорог протяженностью 1600 м. (асфальтированное покрытие); 10. Участок полностью очищен от валежника, поросли и больших деревьев. По запросу можем предоставить: Выписку из ЕГРН; ГПЗУ; АКТ об осуществлении технологического присоединения к эл. сети; Сводная информация Комитета по архитектуре и градостроительству МО. Наша организация приняла стратегическое решение о продаже земельного участка площадью 12 гектаров в Клинском районе Московской области. Убеждены, что да ..., 19	https://www.cian.ru/sale/commercial/321286240
532 380	Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, д. Доронино, 2	25 138 983,60 руб., УСН	47,22	Компания Ingrad, собственник земельных активов в Московской области, предлагает к продаже земельный участок площадью 53,2377 га. Кадастровый номер: 50:04:0230101:236. Возможна передача участка в аренду. 1. Отличная транспортная доступность: 55 километров от МКАД по Рогачевскому шоссе. 2. Категория земель — «Земли сельскохозяйственного назначения». 3. Вид разрешенного использования — «Для сельскохозяйственного производства». 4. Территориальная зона по ППЗ — «СХ-3 (Зона сельскохозяйственного производства)». Участок подойдет для фермерского хозяйства, выращивания сельскохозяйственных культур и овощей, плодового садоводства, питомники, конюшни, стоянку сельскохозяйственной техники, а также животноводства, рыбоводства, пчеловодства прочих видов сельского хозяйства и эко-туризма. Коммуникации: Электричество по границе участка. Наличие водоема: Река. Просмотр — в любой день. Получить дополнительную информацию и договориться о показе можно по телефону коммерческого отдела и на сайте компании. Преимущества участков от Ingrad: 1. Стоимость участков открыта и зафиксирована. . Все участки уже выведены в продажу.	https://www.avito.ru/novosinkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5324_ga_snt_dnp_7792186731?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnNhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJyMVROVjVZbFZzeTZ6aHpXIj9kjtACT8AA

				3. Все участки юридически проверены. 4. Мы берём на себя согласование сделки с госорганами и гарантируем надёжность сделки. В наличии другие участки от 0,5 до 500 га	
410 000	Московская область, Талдомский городской округ, д. Головково-Марьино, 18, ш. Дмитровское (82 км до МКАД), ш. Ярославское (101 км до МКАД)	5 000 000 руб., УСН	12,2	Площадь 41 гектар, земля сельхозназначения, Рогачевское сельское поселение, село Трехсвятское. Есть возможность купить дополнительно соседний участок 40 гектар. ☐ Удобное расположение - рядом с селом Трехсвятским. Асфальтированная дорога до деревни. Автобус до Дмитрова - 33 км. несколько раз в день. От МКАД около 86 км. Участок на границе Дмитровского и Клинского городских округов.	https://www.avito.ru/rogachevo/zemelnye_uchastki/uchastok_41_ga_snt_dnp_4613207723?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI1WkZXTjdNS1NGSXBaexIwIj9NDUxMT8A AAA
Среднее значение, руб./м2		527,68			
Максимальное значение, руб./м2		1 993,33			
Минимальное значение, руб./м2		12,20			

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

На основании данных о фактических ценах стоимость 1 кв. м. земель сельскохозяйственного назначения в районе расположения объекта оценки составляет от 12,20 до 1 993,33 руб.

Анализ основных ценообразующих факторов

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

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В однозначном минусе оказались спекулянты - те, кто скупал участки в надежде в дальнейшем выгодно их продать. Нелегко приходится и банкам, которые выдавали кредиты под залог земельных угодий: ценность этих активов не только резко упала, но и требует постоянных, причем растущих, вложений. Таким образом, для «непрофильных» собственников земля из актива превратилась в огромную проблему. Можно предположить, что в выигрыше окажутся те землевладельцы, которые будут готовы вступать в альянсы с профессиональными девелоперами, умеющими создавать востребованный аудиторией продукт. В настоящее время для застройщиков недвижимости существуют высокие риски. Нынешний инвестор, готовый купить земельный участок, не готов платить за землю. Он рассматривает вариант совместного вхождения в проект с собственником участка, и взяв 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 и судебного эксперта – 2026, том.1,2.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы**	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреат.)	Охранные зоны***
1.	Владивосток	Собств.	1	0,909	0,923	0,932	0,228	-	0,056
2.	Волгоград	Собств.	1	-*	0,879	0,722	0,276	0,192	0,072
3.	Екатеринбург	Собств.	1	-	0,892	0,836	0,322	0,224	0,062
4.	Краснодар	Собств.	1	0,902	0,856	0,633	0,332	0,229	0,060
5.	Красноярск	Собств.	1	-	0,832	0,743	0,312	0,188	0,059
6.	Москва	Собств.	1	0,908	0,824	0,648	0,184	0,171	0,062
7.	Московская область	Собств.	1	0,842	0,686	0,713	0,302	0,242	0,061
8.	Новосибирск	Собств.	1	0,908	0,832	0,878	0,276	0,238	0,069
9.	Ростов на Дону	Собств.	1	0,890	0,892	0,767	0,248	0,182	0,057
10.	Санкт-Петербург	Собств.	1	0,902	0,843	0,638	0,209	0,170	0,060
11.	Саратов	Собств.	1	-	0,867	0,672	0,343	0,209	0,064
12.	Тюмень	Собств.	1	-	0,902	0,831	0,321	0,238	-
13.	Ярославль	Собств.	1	-	0,882	0,698	0,312	0,192	0,054
	Среднее по 2023 г.	Собств.	1,000	0,894	0,855	0,752	0,282	0,206	0,061
	Среднее по 2022 г.	Собств.	1	0,896	0,850	0,749	0,282	0,205	0,062

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Оферы						
1.1.	Офисно-административные	РС = 447 580*(Расстояние от центра) ^{-1,856}	0,64	0,80	руб./кв. м	км.	Высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 208 751*(Расстояние от центра) ^{-0,918}	0,76	0,87	руб./кв. м	км.	Высокая
1.3.	Торговое	РС = 473 258*(Расстояние от центра) ^{-0,979}	0,87	0,93	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.4.	Торговое	ППА = 189 185*(Расстояние от центра) ^{-0,936}	0,63	0,80	руб./кв. м	км.	Высокая
1.5.	Производственно-складское	РС = 69 444*(Расстояние от центра) ^{-0,854}	0,93	0,96	руб./кв. м	км.	Очень высокая
1.6.	Производственно-складское	ППА = 49 620 *(Расстояние от центра) ^{-0,78}	0,86	0,93	руб./кв. м	км.	Очень высокая
	Сделки	РЦ = 287 680*(Расстояние от центра) ^{-1,417}	0,85	0,92	руб./кв.м	км	Очень высокая
2	Московская область						
	Оферы						
2.1.	Торговое	РС = 57 948*(Расстояние от МКАД) ^{-0,86}	0,92	0,96	руб./кв. м	км.	Очень высокая
2.2.	Производственно-складские	РС = 18 772*(Расстояние от МКАД) ^{-0,732}	0,64	0,80	руб./кв. м	км.	Высокая
3	Ленинградская область						
	Оферы						
3.1.	Производственно-складское	РС = 8 662*(Расстояние от КАД) ^{-0,544}	0,73	0,85	руб./кв. м	км.	Высокая
4	Ярославль						
	Оферы						
4.1.	Производственно-складское	РС = 11 477*(Расстояние от центра) ^{-1,852}	0,90	0,95	руб./кв. м	км.	Очень высокая

*Шкала Чеддока (оценка тесноты корреляционной связи):

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

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

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

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться 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 и судебного эксперта. Земельные участки часть 1,2. под ред.Лейфера Л.А., 2026 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.



других ценообразующих факторов. В первой строке находится наиболее значимый, по мнению большинства оценщиков, фактор. В правом столбце приведена усредненная по всем участвующим в опросе оценщикам величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену объекта.

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

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,30
2	Передаваемые имущественные права	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
4	Электроснабжение земельного участка	0,06
5	Газоснабжение земельного участка	0,05
6	Наличие свободного подъезда	0,05
7	Водоснабжение земельного участка	0,04
8	Канализация земельного участка	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Расположение относительно автомагистралей	0,04
11	Наличие ограждения территории	0,03
12	Рельеф земельного участка	0,03
13	Форма земельного участка	0,03
14	Асфальтирование подъездного пути к участку	0,03
15	Категория автодороги (интенсивность транспортного потока)	0,03
16	Охрана территории	0,02
17	Асфальтирование участка	0,02
18	Наличие зданий, строений, сооружений под снос	0,02
19	Межевания участка (размежеванные/неразмежеванные)	0,02



Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки
под коммерческую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
3	Передаваемые имущественные права	0,09
4	Расположение относительно красной линии	0,07
5	Электроснабжение земельного участка	0,06
6	Газоснабжение земельного участка	0,04
7	Водоснабжение земельного участка	0,04
8	Канализация земельного участка	0,04
9	Асфальтирование подъездного пути к участку	0,04
10	Категория автодороги (интенсивность транспортного потока)	0,04
11	Охрана территории	0,03
12	Наличие ограждения территории	0,03
13	Рельеф земельного участка	0,03
14	Наличие зданий, строений, сооружений под снос	0,03
15	Межевания участка (размежеванные/неразмежеванные)	0,03



Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под жилую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,32
2	Передаваемые имущественные права	0,09
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
4	Электроснабжение земельного участка	0,07
5	Газоснабжение земельного участка	0,06
6	Водоснабжение земельного участка	0,05
7	Канализация земельного участка	0,04
8	Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)	0,04
9	Близость к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д аэропорт, ЛЭП, и т.д.)	0,04
10	Охрана территории	0,03
11	Наличие ограждения территории	0,03
12	Рельеф земельного участка	0,03
13	Форма земельного участка	0,03
14	Асфальтирование подъездного пути к участку	0,03
15	Наличие зданий, строений, сооружений под снос	0,03
16	Межевания участка (размежеванные/неразмежеванные)	0,03



Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,32
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09
3	Передаваемые имущественные права	0,09
4	Электроснабжение земельного участка	0,07
5	Газоснабжение земельного участка	0,05
6	Водоснабжение земельного участка	0,05
7	Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.)	0,05
8	Канализация земельного участка	0,04
9	Рельеф земельного участка	0,04
10	Асфальтирование подъездного пути к участку	0,04
11	Близость к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, жд, аэропорт, ЛЭП, и т.д.)	0,04
12	Охрана территории	0,03
13	Наличие ограждения территории	0,03
14	Наличие зданий, строений, сооружений под снос	0,03
15	Межевания участка (размежеванные/неразмежеванные)	0,03

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 и судебного эксперта -2026 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 81. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам⁴¹.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,30	1,54	1,72	1,89	1,96				
	50-100	0,77	1,00	1,18	1,33	1,45	1,51	1,60	1,67	1,71	1,79
	100-200	0,65	0,84	1,00	1,12	1,23	1,27	1,35	1,41	1,44	1,51
	200-300	0,58	0,75	0,89	1,00	1,09	1,14	1,21	1,26	1,29	1,35
	300-400	0,53	0,69	0,82	0,91	1,00	1,04	1,10	1,15	1,18	1,23
	400-500	0,51	0,66	0,78	0,88	0,96	1,00	1,06	1,11	1,13	1,19
	500-600		0,62	0,74	0,83	0,91	0,94	1,00	1,04	1,07	1,12
	600-700		0,60	0,71	0,79	0,87	0,90	0,96	1,00	1,02	1,07
	700-800		0,58	0,69	0,78	0,85	0,88	0,94	0,98	1,00	1,05
	800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,86	0,92	0,96	0,98	1,02
	>900		0,56	0,66	0,74	0,81	0,84	0,90	0,93	0,96	1,00

Таблица 82. 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	1,45	1,75	
	1-2,5	0,69	1,00	1,21	1,53
	2,5-5	0,57	0,83	1,00	1,27
	5-10		0,65	0,79	1,00
	>10		0,59	0,72	0,91



Таблица 83. 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	1,32	1,56	1,79	1,92					
	50-100	0,76	1,00	1,19	1,36	1,46	1,55	1,65	1,73	1,77	1,85
	100-200	0,64	0,84	1,00	1,14	1,23	1,31	1,39	1,45	1,49	1,56
	200-300	0,56	0,74	0,88	1,00	1,08	1,14	1,22	1,27	1,30	1,37
	300-400	0,52	0,68	0,81	0,93	1,00	1,06	1,13	1,18	1,21	1,27
	400-500		0,64	0,77	0,88	0,94	1,00	1,07	1,11	1,14	1,20
	500-600		0,61	0,72	0,82	0,88	0,94	1,00	1,05	1,07	1,12
	600-700		0,58	0,69	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,02	1,07
	700-800		0,57	0,67	0,77	0,83	0,88	0,93	0,98	1,00	1,05
	800-900		0,54	0,64	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,95	1,00
	>900		0,53	0,63	0,71	0,77	0,82	0,87	0,91	0,93	0,98

Таблица 84. 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	1,20	1,33	1,41	1,47	1,52	1,54	1,59	1,61
	10-30	0,83	1,00	1,11	1,17	1,22	1,26	1,28	1,32	1,34
	30-50	0,75	0,90	1,00	1,06	1,10	1,14	1,15	1,19	1,21
	50-70	0,71	0,86	0,95	1,00	1,04	1,08	1,09	1,13	1,15
	70-90	0,68	0,82	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	90-110	0,66	0,80	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06
	110-130	0,65	0,78	0,87	0,92	0,96	0,98	1,00	1,03	1,05
	130-150	0,63	0,76	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	1,00	1,02
	150-170	0,62	0,75	0,83	0,87	0,91	0,94	0,95	0,98	1,00
	>170	0,60	0,72	0,80	0,85	0,88	0,91	0,92	0,95	0,97

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

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки	<50	1,00	1,48	1,86							
	50-100	0,68	1,00	1,26	1,51	1,70	1,84	1,99			
	100-200	0,54	0,80	1,00	1,20	1,35	1,47	1,59	1,69	1,75	1,81
	200-300		0,56	0,83	1,00	1,13	1,22	1,32	1,40	1,46	1,51
	300-400		0,59	0,74	0,89	1,00	1,08	1,17	1,25	1,29	1,34
	400-500		0,54	0,68	0,82	0,92	1,00	1,08	1,15	1,19	1,24
	500-600		0,50	0,63	0,76	0,85	0,92	1,00	1,06	1,10	1,14
	600-700			0,59	0,71	0,80	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08
	700-800			0,57	0,69	0,77	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04
	800-900			0,55	0,66	0,75	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00
	>900			0,53	0,64	0,72	0,78	0,85	0,90	0,93	0,97

Источник «Справочник оценщика судебного эксперта-2026. 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	0,99	1,00	1,11
	>30	0,92	0,90	1,00

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

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



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

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

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

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

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

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

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

13.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ И СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

13.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 398. 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	9,8%	8,8%	10,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,2%	10,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,0%	15,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,3%	7,5%	9,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	10,5%	15,4%



Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 399. 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	9,8%	5,1%	14,4%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	4,7%	13,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	7,9%	19,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,3%	4,1%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	6,6%	19,3%

Источник «Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. 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	
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новосибирск	4-6 (5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-12 (9,5)	5-6 (5,5)	10-11 (10,5)	5-7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	6-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	7,0	5,6	9,3	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5
Средние города									
Владивосток	3-6 (4)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (9)	6-8 (7)	9-13 (11)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	5-8 (6,5)	8-14 (11)	6-8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,2	8,8	6,5	10,1	6,3	10,8	7,7	12,1	12,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

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.

На основании данных о фактических ценах стоимость 1 кв. м. земель сельскохозяйственного назначения в районе расположения объекта оценки составляет от 12,20 до 1 993,33 руб.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных

участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов..

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

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в 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 не применялся для оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

✓

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 4

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

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 земли для сельскохозяйственного производства, 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:

- 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.

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 рента 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.

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

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.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов, данных риэлтерских агентств).

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

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

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

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

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

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

Расчет стоимости земельного участка.

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

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

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

Выбор единицы сравнения

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них элементов, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные нужно привести к одному наиболее удобному значению. Таким значением может стать соответствующая единица измерения типичная для определенного сегмента рынка.

Объектом оценки настоящего Отчета являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 сотки или 1 га, 1 кв. м.. В качестве единицы сравнения выбирается 1 кв. м..

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ДМИТРОВСКОМ ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ

При выборе Объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

В качестве объектов-аналогов, после мониторинга рынка объектов недвижимости, были выбраны четыре объекта, представляющие собой здания с земельными участками, имеющие схожее местоположение с Объектом оценки. В следующей таблице представлено краткое описание данных объектов.

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

Описание объектов аналогов Таблица 5

Параметр		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.	-	25 140 000	15 600 000	22 000 000
Площадь земельного участка, кв. м	1 117 800 514 636 +/- 502	532 380	329 730 ²	495 000
Цена за единицу, руб./кв.м.	-	47,22	60	44,44
Дата предложения	-	сентябрь 2026 года	сентябрь 2026 года	сентябрь 2026 года
Местоположение	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, 2-ой километр Федеральной дороги МБК-Яхрома, уч-к 2, Московская область, Дмитровский район, д. Елизаветино	Московская обл., Дмитровский муниципальный округ, д. Доронино, 2	Московская область, Дмитровский городской округ, Высоково деревня	Московская область, Дмитровский муниципальный округ, Жуково деревня, 25
Удаленность от МКАДа	50	57	64	59
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия продажи		Договор к-п	Договор к-п	Договор к-п
категория	сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	«Земли сельскохозяйственного назначения». «Для сельскохозяйственного производства».	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.
рельеф	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот	Ровный, с незначительными перепадами высот
коммуникации	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений	По границе с возможностью подключений
Наличие строений на участке	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений	Участок свободен от строений
Обременения	Типичные, сервитут	Типичные	Типичные	Типичные
Источник		https://www.avito.ru/novo	https://www.cian.ru/sale/c	https://www.cian.ru/sale/co

² Согласно публичной кадастровой карты. Кадастровый номер земельного участка: 50:04:0210301:19

информации		sinkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5324_ga_snt_dnp_7792186731?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJyMVROVjVZbFZzeTZ6aHpXIj9kjtACT8AAAA	ommercial/154740472/?mIsearchSessionGuid=c2d448664ccaacdff42363cd6aab6193	mmercial/303196261/
------------	--	--	---	---------------------

Расчет рыночной стоимости для объектов оценки
Таблица 6 Расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью: 1 117 800 кв. м

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		25 140 000	15 600 000	22 000 000
Источник информации			https://www.avito.ru/novosinkovo/zemelye_uchastki/uchastok_5324_ga_snt_dnp_7792186731?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJyMVROVjVZbFZzeTZ6aHpXIj9kjtACT8AAAA	https://www.cian.ru/sale/commercial/154740472/?mlSearchSessionGuid=c2d448664ccaacdf42363cd6aab6193	https://www.cian.ru/sale/commercial/303196261/
Единица сравнения	Кв.м.				
Цена предложения	Руб.		25 140 000	15 600 000	30 000 000
Общая площадь, сот.	Кв.м.	1 117 800	532 380	329 730 ³	495 000
Цена за ед. площади	Руб./кв.м.		47,22	60	44,44
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		47,22	60	44,44
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		47,22	60	44,44
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-13,8%	-13,8%	-13,8%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		40,70	51,72	38,31
Дата продажи (дата оценки)		сентябрь 2026 года	сентябрь 2026 года	сентябрь 2026 года	сентябрь 2026 года

³ Согласно публичной кадастровой карты. Кадастровый номер земельного участка: 50:04:0210301:19

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		40,70	51,72	38,31
Местоположение		обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, 2-ой километр Федеральной дороги МБК-Яхрома, уч-к 2, Московская область, Дмитровский район, д. Елизаветино	Российская Федерация, Московская область, Дмитровский городской округ, г Дмитров, с Храброво	Московская область, Дмитровский городской округ, Высоково деревня	Московская область, Дмитровский муниципальный округ, Жуково деревня, 25
Ближайший город		Дмитров	Дмитров	Дмитров	Дмитров
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		40,70	51,72	38,31
Удаленность от МКАДа	км	50	57	64	59
Корректировка	%		5,80%	11,20%	7,38%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		43,06	57,51	41,13
Физические характеристики					
Общая площадь, кв.м.	Кв.м	1 117 800	532 380	329 7304	495 000
Корректировка	%		-14,42%	-22,61%	-15,72%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		36,85	44,51	34,67
Назначение		сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	«Земли сельскохозяйственного назначения». «Для сельскохозяйственного производства».	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		36,85	44,51	34,67
Обременения (Сервитут)		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		36,85	44,51	34,67
Операционная аренда		нет	Нет	Нет	Нет

⁴ Согласно публичной кадастровой карты. Кадастровый номер земельного участка: 50:04:0210301:19

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка	Руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		36,85	44,51	34,67
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	Руб./кв.м.		36,85	44,51	34,67
Количество корректировок			3	3	3
1/ n			0,333333	0,333333	0,333333
Сумма (1/ n)			1		
Весовые коэффициенты			0,333333	0,333333	0,333333
Цена за ед. общей площади	Руб./кв.м.	38,68			

Таблица 7 Расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью: 514 636 +/- 502 кв. м

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		25 140 000	15 600 000	22 000 000
Источник информации			https://www.cian.ru/sale/suburban/319154106/	https://www.cian.ru/sale/commercial/308642425/	https://www.cian.ru/sale/commercial/303196261/
Единица сравнения	Кв.м.				
Цена предложения	Руб.		25 140 000	15 600 000	22 000 000
Общая площадь, сот.	Кв.м.	514 636 +/- 502	532 380	329 7305	495 000
Цена за ед. площади	Руб./кв.м.		47,22	60	44,44
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		47,22	60	44,44
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		47,22	60	44,44
Торг			Торг	Торг	Торг

⁵ Согласно публичной кадастровой карты. Кадастровый номер земельного участка: 50:04:0210301:19

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка	%		-13,8%	-13,8%	-13,8%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		40,70	51,72	38,31
Дата продажи (дата оценки)		сентябрь 2026 года	сентябрь 2026 года	сентябрь 2026 года	сентябрь 2026 года
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		40,70	51,72	38,31
Местоположение		обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, 2-ой километр Федеральной дороги МБК-Яхрома, уч-к 2, Московская область, Дмитровский район, д. Елизаветино	Российская Федерация, Московская область, Дмитровский городской округ, г Дмитров, с Храброво	Московская область, Дмитровский городской округ, Высоково деревня	Московская область, Дмитровский муниципальный округ, Жуково деревня, 25
Ближайший город		Дмитров	Дмитров	Дмитров	Дмитров
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		40,70	51,72	38,31
Удаленность от МКАДа	км	50	57	64	59
Корректировка	%		5,80%	11,20%	7,38%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		43,06	57,51	41,13
Физические характеристики					
Общая площадь, кв.м.	Кв.м	514 636 +/- 502	532 380	329 7306	495 000
Корректировка	%		0,71%	-8,93%	-0,81%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		43,37	52,38	40,80
Назначение		сельскохозяйственного о назначения для сельскохозяйственного о производства	сельскохозяйственного о назначения Фермерское хозяйство	Земли сельскохозяйственного о назначения, для сельскохозяйственного о производства.	Земли сельскохозяйственного о назначения, для сельскохозяйственного о производства.
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		43,37	52,38	40,80
Обременения (Сервитут)		да	Нет	Нет	Нет

⁶ Согласно публичной кадастровой карты. Кадастровый номер земельного участка: 50:04:0210301:19

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка			-0,17%	-0,17%	-0,17%
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		43,30	52,29	40,73
Операционная аренда		нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	Руб./кв.м.		0	0	0
Скорректированная цена	Руб./кв.м.		43,30	52,29	40,73
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	Руб./кв.м.		43,30	52,29	40,73
Количество корректировок			4	4	4
1/ n			0,25	0,25	0,25
Сумма (1/ n)			0,75		
Весовые коэффициенты			0,33333333	0,333333	0,3333333
Цена за ед. общей площади	Руб./кв.м.		45,44		

Обоснование вносимых корректировок

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

Следует ввести корректировку на основании «Справочник оценщика и судебного эксперта-2026. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2026 год

Характеристики отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав, скидка на торг, ставки капитализации,

13.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ И СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ

13.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 398. 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	9,8%	8,8%	10,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	8,2%	10,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,0%	15,6%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,3%	7,5%	9,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	10,5%	15,4%

Для оценки принимаем среднее значение под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости: -13,3%.

Местоположение

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в одном районе. Корректировка не требуется. Корректировка производилась согласно Экономический научный журнал «Оценка инвестиций»

Онлайн-сервис АФОС Справочник: оценка и экспертиза Справочник типовых рыночных корректировок для рынка недвижимости г. Москвы и Московской области 2026 г., Автор - Барамзин Н.К., Под редакцией - к.э.н. Лекаркиной Н.К., Период применения корректировки - 2026 г. и 01.01.2027 г, Регион применения: Московская область, Область применения - для коммерческой недвижимости и земельных участков, Возможность модификации – допускается https://cepes-invest.com/handbook/comev25/location_for_Moscow_region_2026

Рекомендуемая схема применения корректировки на местоположение на основе индексов.

Выбирается индекс ближайшей к объекту оценки и к объектам аналогам города Московской области из табл. 1 (табл 2,3).

Рассчитывается корректировка по формуле:

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

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

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

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

Таблица 1

Ценовые индексы городов Московской области (ЦИГ)

Алфавитный указатель	Наименование города	Индекс города
А	Апрелевка	1.04
Б	Балашиха	1.03
	Большие Вязёмы	0.92
	Бронницы	0.70
В	Ватутинки	1.27
	Видное	1.32
	Внуково	1.19
	Волоколамск	0.80
	Воскресенск	0.62
Г	Голицыно	1.18
	Голицыно	0.92
Д	Дедовск	1.02
	Дзержинский	1.13
	Дмитров	0.75

Таблица 8 Расчет корректировки на местоположение

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, 2-ой километр Федеральной дороги МБК-Яхрома, уч-к 2, Московская область, Дмитровский район, д. Елизаветино	Российская Федерация, Московская область, Дмитровский городской округ, г Дмитров, с Храброво	Московская область, Дмитровский городской округ, Высоково деревня	Московская область, Дмитровский муниципальный округ, Жуково деревня, 25
Ближайший город	Дмитров	Дмитров	Дмитров	Дмитров
Индекс города	0,75	0,75	0,75	0,75
Корректировка		0%	0%	0%

Удаленность от МКАД

Расчет расстояния до мкад

Введите адрес

Адрес

Расчитать

Укажите координаты точки

Широта

Долгота

Расчитать

До МКАД: 80 км

agroharvest.ru/raschet-rastoyaniya-ot-mkad?ysclid=mm4j4zv2sa576239857

AGRO HARVEST

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

Картофель | Семена | Рассада | Цветы

» Расстояние от МКАД

Расчет расстояния от МКАД

Введите адрес и нажмите кнопку рассчитать

Адрес:

Расчитать

До МКАД: 57 км

https://skolkootmkad.ru/?ysclid=mk0x6yaf725476862

Расчет расстояния до мкад

Введите адрес

Адрес

Расчитать

Укажите координаты точки

Широта

Долгота

Расчитать

До МКАД: 84 км

https://agroharvest.ru/raschet-rastoyaniya-ot-mkad

AGRO HARVEST

Главная | Акции и скидки | Доставка и оплата | О компании | Контакты

Картофель | Семена | Рассада | Цветы | Саженцы | Агрохимия | Услуги

+7 (877) 775 8526

» Расстояние от МКАД

Расчет расстояния от МКАД

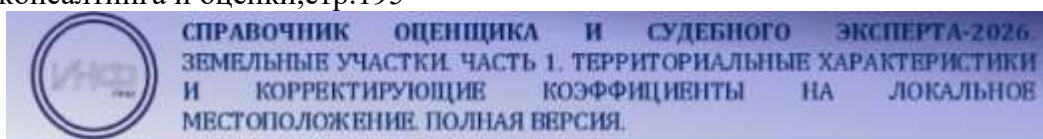
Введите адрес и нажмите кнопку рассчитать

Адрес:

Расчитать

До МКАД: 89 км

Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта-2026. Земельные участки часть 1 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, стр.195



Зависимость удельной цены земельных участков различного класса от расстояния до МКАД¹²

Московская область

Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, доверительный интервал

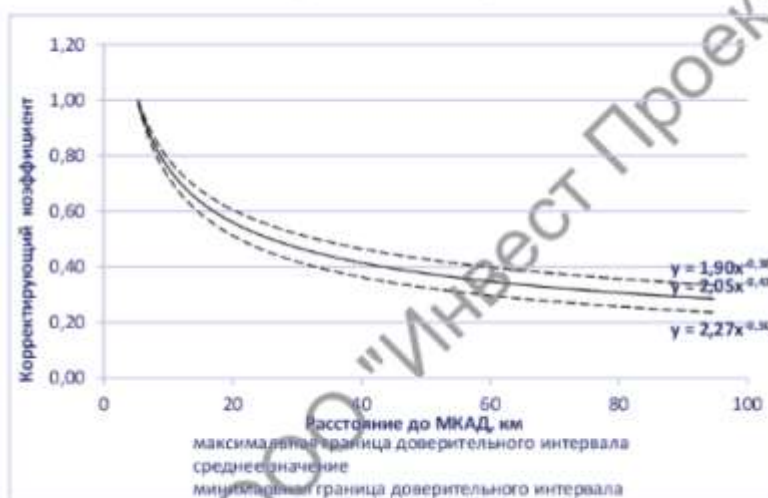


Рис. 36. Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Доверительный интервал.

Таблица 70. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от расстояния до МКАД (км)¹³.

Среднее значение	Доверительный интервал	
$y = 2,05x^{-0,43}$	$y = 2,27x^{-0,50}$	$y = 1,90x^{-0,38}$
	Расширенный интервал	
	$y = 2,60x^{-0,58}$	$y = 1,78x^{-0,34}$

$$Y = 2,05 \cdot x^{-0,43}$$

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

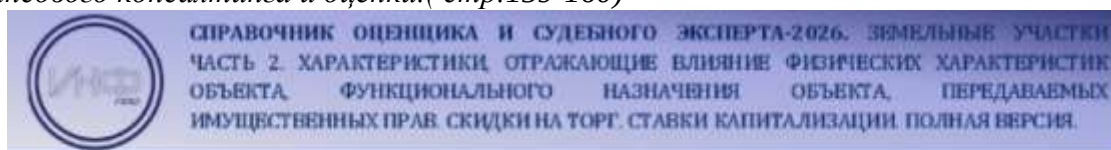
Таблица 9 Корректировка на удаленность от МКАДа.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Удаленность от МКАДа	50	57	64	59
Коэффициент	0,381239	0,360352611	0,342843936	0,35504835
Корректировка		5,80%	11,20%	7,38%

Общая площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов.

Следует ввести корректировку на основании «Справочника оценщика и судебного эксперта-2026. Земельные участки Часть 2 Характеристики отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав, скидка на торг, ставки капитализации, Полная версия под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.» (стр.159-160)



Зависимость удельной цены земельных участков от площади для различных групп городов г. Москва и Московская область

Земельные участки по всем сегментам¹²

Зависимость удельной цены земельных участков от площади
доверительный интервал

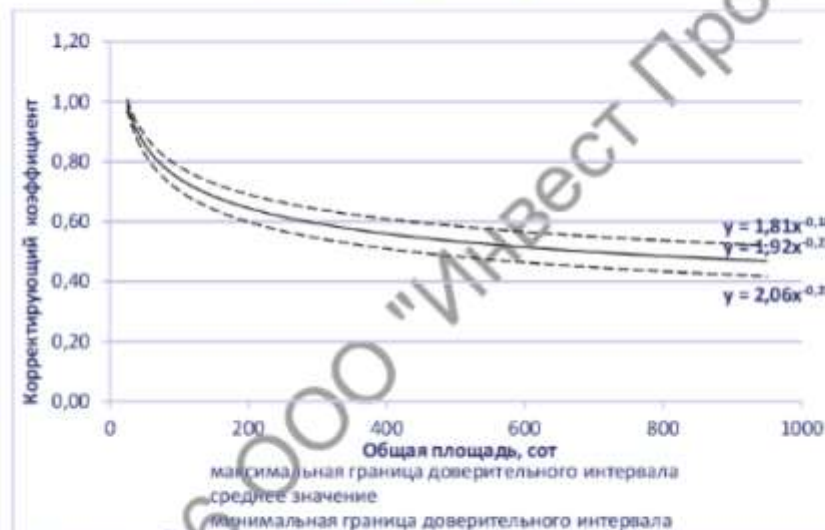


Рис. 23. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области.
Доверительный интервал.

Таблица 58. Уравнения для расчета коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м) от площади (сот)¹³.

Среднее значение	Доверительный интервал	
$y = 1,92x^{-0,21}$	$y = 2,06x^{-0,23}$	$y = 1,81x^{-0,18}$
	Расширенный интервал	
	$y = 2,23x^{-0,26}$	$y = 1,72x^{-0,16}$

$$Y=1,92*x^{-0,21}$$

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

Таблица 10 **Корректировка для земельного участка общей площадью: 1 117 800**

кв. м.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	1 117 800	532 380	329 730	495 000
Коэффициент	0,10307	0,12045	0,1332	0,1223
Корректировка		-14,42%	-22,61%	-15,72%

Таблица 11 **Корректировка для земельного участка общей площадью: 514 636 +/-**

502 кв. м.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м	514 636	532 380	329 730	495 000
Коэффициент	0,12131	0,12045	0,1332	0,1223
Корректировка		0,71%	-8,93%	-0,81%

Категория земель, разрешенное использование

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

Инженерные коммуникации

Объект оценки не отличается по данному элементу сравнения с каждым из выбранных объектов-аналогов. Корректировка не производилась

Право собственности

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

объект-аналог №1, выставлен на продажу в сентябре 2026 года.

Объекты аналоги 1,2,3 выставлены на продажу в сентябре 2026.

Корректировка не требуется.

Наличие строений на участке

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Корректировка не вводилась

Сервитут

Согласно выписке из ЕГРН на площадь 869 кв.м. объекта оценки с кадастровым номером 50:04:0060307:58 обременена сервитутом.

Лист 34

Лист 34

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 65
09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253861265			
Кадастровый номер:		50:04:0060307:58	
50:04:0060307:58/8	106259	Реестровый номер границы: 50.04.2.40 вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости предусмотрено Постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009 г. п.п. 8,9,10,13,14.; Реестровый номер границы: 50.04.2.36	
50:04:0060307:58/10	869	вид ограничения (обременения): сервитут; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): для организации доступа к земельному участку с кадастровым номером 50:04:0060307:13	

Доля приходящаяся на сервитут составляет 869 кв. м./514636=0,17%

0,17% обременено сервитутом от общей площади, как видно данное значение не влияет на возможность распоряжения земельным участком. В качестве корректировки принимаем значение равное доли сервитута. Так как именно эта площадь обременена.

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

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

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

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

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

Расчет весов (B_i) проведен по формуле:

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

Справедливая стоимость каждого земельного участка

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

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 66 630 000 рублей

В том числе:

Таблица 12

1	2	3	4	5=4*3	6=5 округленно
Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Расчетная величина справедливой стоимости 1 кв. м., руб.	Справедливая стоимость земельного участка, руб.	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, без учета НДС руб.
50:04:0210506:6	2-ой километр Федеральной дороги МБК-Яхрома, уч-к 2	1 117 800	38,68	43 236 504,00	43 240 000
50:04:0060307:58	д. Елизаветино	514636 +/- 502	45,44	23 385 059,84	23 390 000
Итого				66 621 563,84	66 630 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 13

Таблица 13

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	66 630 000
Доходный подход	Не применялся

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

- учет влияния текущей 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 14

	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 15:

Таблица 15

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

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

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

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

Таблица 16

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

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

66 630 000

(Шестьдесят шесть миллионов шестьсот тридцать тысяч) рублей, без учета НДС⁸,

В том числе:

Кадастровый №	Ближайший н. п.	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость земельного участка, округленно, без учета НДС руб.
50:04:0210506:6	2-ой километр Федеральной дороги МБК-Яхрома, уч-к 2	1 117 800	43 240 000
50:04:0060307:58	д. Елизаветино	514636 +/- 502	23 390 000
Итого			66 630 000

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

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

⁸ 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 17 июня 2022 г. N 200);
4. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО XI «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом МЭР РФ № № 659 от 30.11.2022 года.
5. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srooo.ru.
7. МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
8. "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.

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

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

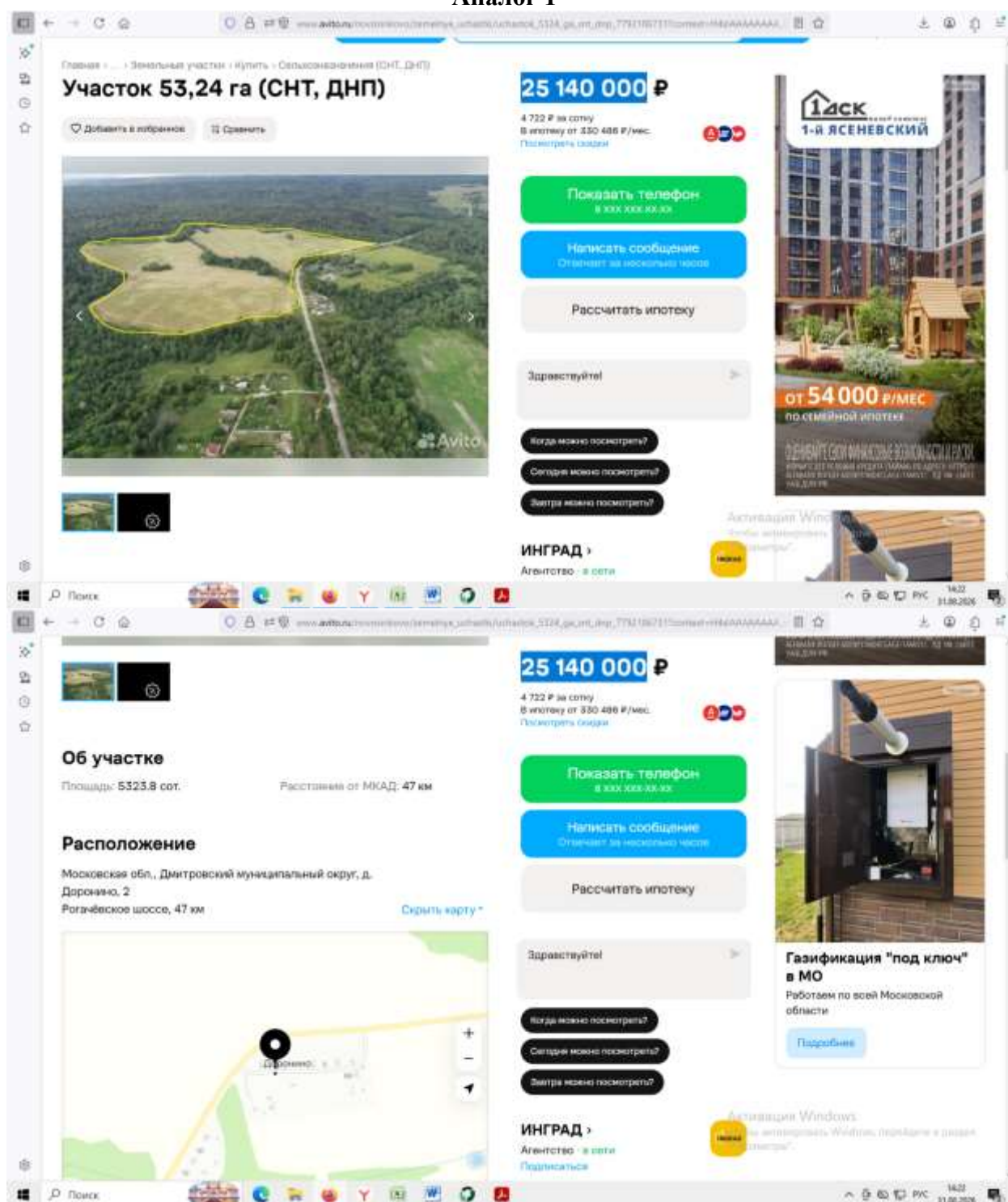
Текущий ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

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

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

✓ .

Приложение СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ Аналог 1



Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

25 140 000 Р
 4 722 Р за сотку
 В ипотеку от 330 486 Р/мес.
 Посмотреть опись

Показать телефон
 в XXX XXX XXX

Написать сообщение
 Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Где можно посмотреть?
 Сегодня можно посмотреть?
 Завтра можно посмотреть?

ИНГРАД
 Агентство · в эфире
 Подписаться

Активация Windows
 Вы активировали Windows, но некоторые функции могут быть недоступны.

2 программы от банков

Базовая
 Платите от
330 486 Р/мес.
 Ставка от 18.3% Дисконт от 508 441 Р

Для IT
 Платит по программе 18 млн Р плюс ваш первый взнос

Увеличить взнос

Смотреть предложения
 Проверить, дадут ли ипотеку

7792198731 · 28 августа в 14:02
 ЖМ посылку (+0 отзывов)

Показывать на объявление

Получить

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 50:04:0230101:236

Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Адрес: обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Яхрома, д. Доронино, уч-к 2

Площадь участка: 532,377 кв. м

Статус: Ранее учтенный

Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения

Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства

Форма собственности: Частная

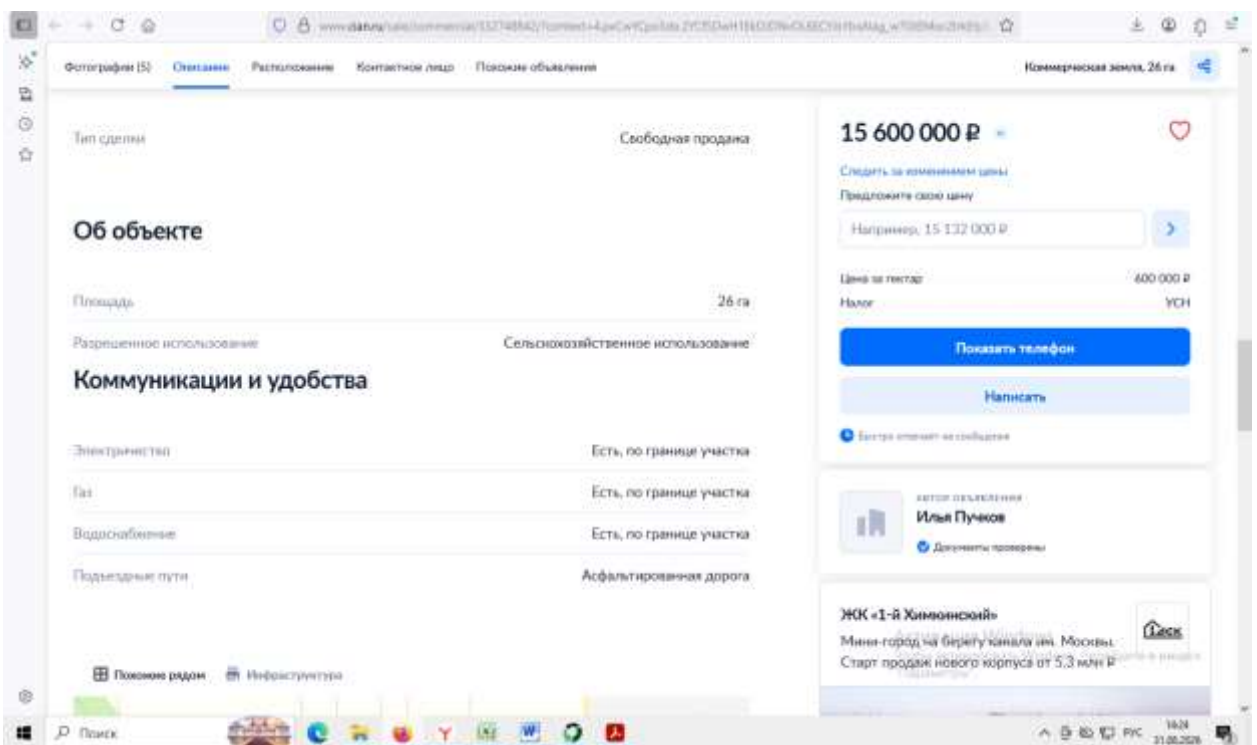
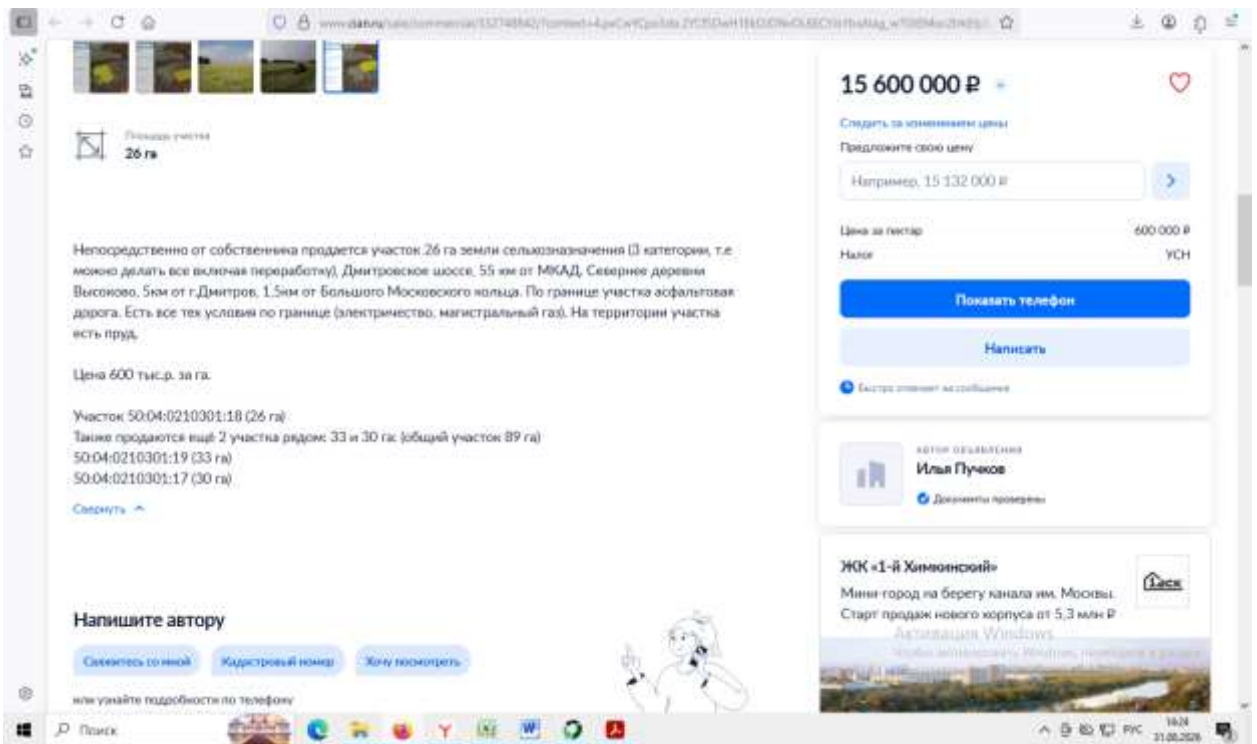
Кадастровая стоимость: 1 932 528,51 руб.

Удельный показатель кадастровой стоимости: 3,63 руб./кв. м



НСПД 3506

Аналог 2



Аналог 3

Надежность в Дмитрове > Коммерческое > Продажа коммерческого участка в Дмитрове > д. Жуково > Дмитровское шоссе > Рогачинское шоссе

Обязательное viewing: 12-14 > 298 просмотров, нет за созданий

Продается коммерческая земля, 4 950 сот.

Московская область, Дмитровский муниципальный округ, Жуково деревня, 25 На карте

Дмитровское шоссе: 57 км от МКАД Рогачинское шоссе: 80 км от МКАД

Показать фото

Статистика просмотров за последние 10 дней

287 просмотров с даты создания объявления 10.06.2024
2 просмотра за последние 10 дней

22 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену: Например, 21 340 000 Р

Цена за сотку: 4 445 Р

Налог: НДС не включен

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
Владис Дмитров
Документы проверены

На сайте: 2 года Активация Windows: 62

Обычно в работе

Рейтинг: 1

Александр Елизаров

Надежность в Дмитрове > Коммерческое > Продажа коммерческого участка в Дмитрове > д. Жуково > Дмитровское шоссе > Рогачинское шоссе

Обязательное viewing: 12-14 > 298 просмотров, нет за созданий

Продается коммерческая земля, 4 950 сот.

Московская область, Дмитровский муниципальный округ, Жуково деревня, 25 На карте

Дмитровское шоссе: 57 км от МКАД Рогачинское шоссе: 80 км от МКАД

Показать фото

22 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену: Например, 21 340 000 Р

Цена за сотку: 4 445 Р

Налог: НДС не включен

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
Владис Дмитров
Документы проверены

На сайте: 2 года Активация Windows: 62

Обычно в работе

Рейтинг: 1

Александр Елизаров

Площадь участка
4 950 сот.

Назначение
Участок сельскохозяйственного назначения

Код объекта: 1133276.

Продается земельный участок 49,5 га (С/Х-З) в 55 км. от Москвы по Дмитровскому шоссе, 30 км. до ЦКАД. Расстояние до Дмитрова 15 км. Участок расположен по адресу: Московская область, Дмитровский городской округ, дер. Жуково. Участок примыкает к дороге общего пользования (хороший автомобильный трафик), строений нет. Заключен договор на подключение электричества 50 квт. Участок частично обременен охранный зоной газопровода (33,6 в охранный зоне, 16,9 нет).

ВРИ: Для сельскохозяйственного производства, допускается размещение объектов капитального строительства:

- Фермы;
- Птицефабрики;
- Склады;
- Переработка сельхозпродукции;
- Выращивание сельскохозяйственных культур;
- Животноводства;
- Птицеводства;
- Производства аквакультур.

Идеально подходит для строительства своей фермы, либо размещения парников.

При необходимости поможем с изменением ВРИ.

22 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 21 340 000 Р

Цена за сотку **4 445 Р**

Налог **НДС не оплачен**

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис Дмитриев

Документы проверены

На сайте **2 года**

Оформлено сделок **62**

Алексей Бреклев

Активация Windows

Ваш компьютер использует Windows, перейдите в раздел "Активация".

ПИК

14:21 21.08.2026

Фотографии (5) **Описание** Расположение Похожие объявления

Условия сделки

Тип сделки: **Свободная продажа**

Об объекте

Площадь: **4 950 сот.**

Категория: **Участок сельскохозяйственного назначения**

Разрешенное использование: **Сельскохозяйственное использование**

Коммуникации и удобства

Газ: **Есть, на участке**

Показать район Информатика

22 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 21 340 000 Р

Цена за сотку **4 445 Р**

Налог **НДС не оплачен**

Показать телефон

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Владис Дмитриев

Документы проверены

На сайте **2 года**

Оформлено сделок **62**

Алексей Бреклев

Активация Windows

Ваш компьютер использует Windows, перейдите в раздел "Активация".

14:21 21.08.2026

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ
ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ







ПОЛИС № 1264/2026/СП134/765
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 1264/2026/СП134/765 от 20.03.2026г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович (ИНН 771605751953)
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА, РУБ.:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2026 г. по «20» апреля 2027 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда 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. 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: 1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации. 2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке. 3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования. 4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ. 5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	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 07.10.2025 г.)
Директор по ключевым проектам развития
корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР


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



Страхователь:
Светлаков Василий Иванович


(Светлаков В.И.)

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС» (ИНН 7716578807)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, кв. 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» октября 2025 г. по «01» октября 2026 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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 по г. Москва ДБМР


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

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


(подпись) М.П. (Светлаков В.И.)

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 «ФРЦ» Москва 2024 - № 11/002

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ
ЗАКАЗЧИКОМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
19.01.2024г.	
Кадастровый номер:	50:04:0210506:6
Номер кадастрового квартала:	50:04:0210506
Дата присвоения кадастрового номера:	18.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Дмитровский, г/пос Дмитров, 2-ой километр Федеральной дороги МБК-Яхромы, уч-к 2.
Площадь, м2:	1117809
Кадастровая стоимость, руб:	1766124
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", 7718581523

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 606B05687401C3302B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
Сведения о зарегистрированных правах			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 5	
19.01.2024г.		50:04:0210506:6	
Кадастровый номер:			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:04:0210506:6-50/113/2024-8 19.01.2024 12:04:36
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.01.2024 12:04:36	
	номер государственной регистрации:	50:04:0210506:6-50/113/2024-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.01.2024 по 01.05.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания " Прагма Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" по управлению Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" зарегистрированные федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013 №2539, выдан 24.12.2022	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 606B05687401C3302B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024			

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 5	
19.01.2024г.	
Кадастровый номер:	50:04:0210506-6
Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания " Прагма Капитал", зарегистрированные федеральной службой по финансовым рынкам 14.06.2013 № 2539-1, № 1, выдан 07.06.2013	
Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания " Прагма Капитал", зарегистрированные федеральной службой по финансовым рынкам 13.11.2013 № 2539-2, № 2, выдан 07.11.2013	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания " Прагма Капитал", зарегистрированные федеральной службой по финансовым рынкам, зарегистрированные Центральным Банком РФ 15.06.2020 № 2539-3, № 3, выдан 18.05.2020	
Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания " Прагма Капитал", зарегистрированные Центральным Банком РФ 17.08.2020 № 2539-4, № 4, выдан 12.08.2020	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06B0654B7401CB3402B3576ACDC3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	
Всего разделов: 3		
Всего листов выписки: 5		
19.01.2024г.		
Кадастровый номер:	50:04:0210506-6	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06B0654B7401CB3402B3576ACDC3425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Сертификат (серийный номер):	00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Действителен с:	27.06.2023 09:19:00 UTC
Действителен по:	19.09.2024 09:19:00 UTC
Владелец сертификата:	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИО сотрудника, подписавшего документ:	

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

Ведущий специалист-оператор

Дата составления:
Время составления:

23.01.2024 10:57

Чистилина А.Г.

ПОДПИСЬ, М.П.

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
19.01.2024г.	
Кадастровый номер:	50:04:0060307:58
Номер кадастрового квартала:	50:04:0060307
Дата присвоения кадастрового номера:	03.10.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, Дмитровский район, д. Елизаветино
Площадь, м2:	514636 +/- 502
Кадастровая стоимость, руб:	2367325.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:04:0000000:97142
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", 7718581523

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B065B7401CB3B2B3576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2013 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 4	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 6	
19.01.2024г.			
Кадастровый номер:		50:04:0060307:58	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:04:0060307:58-50/113/2024-6 19.01.2024 12:04:36
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.01.2024 12:04:36	
	номер государственной регистрации:	50:04:0060307:58-50/113/2024-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.01.2024 по 01.05.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " Управляющая компания " Прагма Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью " Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523, ОГРН: 1067746469658	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" по управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", зарегистрированные федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013 №2539, выдан 24.12.2022	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B065B7401CB3B2B3576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2013 по 19.09.2024	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
19.01.2024г.			
Кадастровый номер:		50:04:0060307:58	
		Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания " Прагма Капитал", зарегистрированные федеральной службой по финансовым рынкам 14.06.2013 № 2539-1, № 1, выдан 07.06.2013	
		Изменения и дополнения вносимые в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания " Прагма Капитал", зарегистрированные федеральной службой по финансовым рынкам 13.11.2013 № 2539-2, № 2, выдан 07.11.2013	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания " Прагма Капитал", зарегистрированные федеральной службой по финансовым рынкам, зарегистрированные Центральным Банком РФ 15.06.2020 № 2539-3, № 3, выдан 18.05.2020	
		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания " Прагма Капитал", зарегистрированные Центральным Банком РФ 17.08.2020 № 2539-4, № 4, выдан 12.08.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	1	Правообладатель (правообладатели):	1.2
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B005607401C33D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
19.01.2024г.			
Кадастровый номер:		50:04:0060307:58	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Сервитут (право) 50-50-04/140/2011-212 07.11.2016 09:13:52
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Сервитут	
	дата государственной регистрации:	07.11.2016 09:09:26	
	номер государственной регистрации:	50-50-04/140/2011-212	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.06.2014 с 16.06.2014 срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Фабричнов Александр Геннадьевич 05.10.1984	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об установлении частного сервитута, выдан 27.10.2011 Протокол общего собрания Общества с ограниченной ответственностью "СтройИнвест", № 5, выдан 02.04.2014 Решение единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "Агропромышленный комплекс "Никитино", № 29, выдан 02.04.2014 Акт приема-передачи, выдан 14.04.2014 Дополнительное соглашение №1 к договору № 09-06-21-1 купли продажи недвижимого имущества 07 июля 2021, № 1, выдан 07.10.2021 Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 09-06-21-1, выдан 01.07.2021	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B005607401C33D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Сертификат (серийный номер):	00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Действителен с:	27.06.2023 09:19:00 UTC
Действителен по:	19.09.2024 09:19:00 UTC
Владелец сертификата:	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИО сотрудника, подписавшего документ:	

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

Ведущий специалист-оператор

подпись, м.п.

Чистилина А.Г.

Дата составления:

23.01.2024 10:57

Время составления: