

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/21-141

от 16 апреля 2021 года

**Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости -
303 (Триста трёх) самостоятельных земельных участков,
образованных путем перераспределения земельных
участков с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:153960,
50:15:0000000:153961, 50:15:0071201:421, входящих в состав
активов Закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания
«Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания
«Резерв Эссет Менеджмент»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки
инвестиций»

Цели и задачи оценки:

Определение справедливой стоимости объектов оценки

Дата проведения оценки:

15 марта 2021 г.

Дата составления отчета:

16 апреля 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	26
1.1. Задание на оценку.....	26
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	37
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения.....	39
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке.....	40
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	41
1.7. Основные факты и выводы.....	41
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки.....	58
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки.....	58
1.10. Методология определения справедливой стоимости.....	59
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	62
2.1. Общие положения.....	62
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.....	62
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки.....	72
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	117
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки.....	117
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	118
3.1. Общие положения.....	118
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	118
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок.....	118
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	136
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	140
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	154
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	174
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	176
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.....	176
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	178
5.1. Общие положения.....	178
5.2. Общие понятия оценки.....	178
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков.....	178
5.4. Выбор подходов и методов оценки.....	186
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	187
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом.....	187
6.1.1 Общие положения.....	187
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок.....	187
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом.....	240
6.3. Согласование результатов оценки.....	240
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ.....	254
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	268
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	269
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	380

**Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
господину Марусяку Р.Д.**

«16» апреля 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 141 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости – 303 (Триста трёх) самостоятельных земельных участков, образованных путем перераспределения земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, кадастровый номер: 50:15:0000000:153960, площадь 110 918 +/- 117 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, кадастровый номер: 50:15:0000000:153961, площадь 167 012 +/- 143 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, кадастровый номер: 50:15:0071201:421, площадь 24 446 +/- 55 кв. м, адрес: Московская область, Балашихинский район.

Перечень и характеристики образованных земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки, представлены ниже:

№ п/п	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
1	4 396,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
2	6 792,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
3	1 718,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
4	646,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
5	864,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
6	603,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
7	857,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
8	602,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
9	600,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
10	614,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
11	650,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
12	656,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
13	663,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
14	666,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
15	637,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
16	682,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

страница 4

страница 5

страница 6

страница 7

страница 8

страница 9

страница 10

страница 11

№ п/п	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
293	855,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
294	913,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
295	876,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
296	3 191,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
297	778,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
298	617,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
299	659,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
300	4 546,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
301	5 804,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
302	2 324,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
303	54 176,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

Оценка проведена по состоянию на 15 марта 2021 г.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 611 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости – 303 (Триста трёх) самостоятельных земельных участков, образованных путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:153960, 50:15:0000000:153961, 50:15:0071201:421, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

423 647 000

(Четыреста двадцать три миллиона шестьсот сорок семь тысяч) рублей,

В том числе:

[illegible]

[illegible]

страница 16

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

№ п/п	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Итоговая величина стоимости, руб.
285	676,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 264 000
286	676,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 264 000
287	675,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 262 000
288	674,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 260 000
289	688,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 287 000
290	696,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 302 000
291	628,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 005 000
292	631,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 180 000
293	855,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 599 000
294	913,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 872 000
295	876,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 796 000
296	3 191,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	766 000
297	778,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 455 000
298	617,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	987 000
299	659,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	204 000
300	4 546,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 091 000
301	5 804,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 393 000
302	2 324,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	627 000
303	54 176,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	11 919 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).



**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 141 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объекты оценки (точное описание, состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии)):

Объекты недвижимости – 303 (Триста три) самостоятельных земельных участка, образованные путем перераспределения земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, кадастровый номер: 50:15:0000000:153960, площадь 110 918 +/- 117 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, кадастровый номер: 50:15:0000000:153961, площадь 167 012 +/- 143 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, кадастровый номер: 50:15:0071201:421, площадь 24 446 +/- 55 кв. м, адрес: Московская область, Балашихинский район.

Перечень и характеристики образованных земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень и характеристики образованных земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки

№ п/п	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	4 396,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
2	6 792,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
3	1 718,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
4	646,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
5	864,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
6	603,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
7	857,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
8	602,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
9	600,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
10	614,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
11	650,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
12	656,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
13	663,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
14	666,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
15	637,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
16	682,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена

страница 27

страница 28

страница 29

страница 30

страница 31

страница 32

страница 33

страница 34

№ п/п	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
297	778,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
298	617,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
299	659,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
300	4 546,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
301	5 804,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
302	2 324,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
303	54 176,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

2. Характеристики объектов оценки и их составных частей (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копии Решения № СЛХ-01р об образовании 303 (триста трех) самостоятельных земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:153960, 50:15:0000000:153961, 50:15:0071201:421 от «15» марта 2021 г.;
- копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:153960;
- копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:153961;
- копии Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0071201:421;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

7. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется снятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе для целей расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **15 марта 2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **16 апреля 2021 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки;
- мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов;
- ни Заказчик, ни Оценщик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном Отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования Отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке Отчета об оценке;
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках Отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно статьи 15 Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации

(Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемые объекты являются объектами недвижимости и входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
 2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
 3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
 4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
 5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
 6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.
- Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».
- Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», и как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно к указанным в задании на оценку допущениям, при проведении настоящей оценки, были приняты следующие допущения:

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты производятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- Информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки имеют следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения;
 - оцениваемые земельные участки не застроены, на них отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;

- из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения не выявлено;
- состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 002435-1 от 25.01.2018 г.¹, квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 008019-2 от 29.03.2018 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 200005-035-000171 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с

¹ Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации №109 от 04.02.2021 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440» (п.10 Приложения 1) о новом продлении действия ранее выданных квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности, срок действия квалификационных аттестатов продлевается:

на 10 месяцев – в отношении квалификационных аттестатов, выданных до 31.10.2017;
на 7 месяцев – в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 01.11.2017 по 31.01.2018;
на 4 месяца – в отношении квалификационных аттестатов, выданных с 01.02.2018 по 31.05.2018.

Сведения об оценщике

	01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 200005-035-000172 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете 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 оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы**Общие сведения**

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 141 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	16 апреля 2021 г.
Номер отчета	РЭМ/21-141

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Объекты недвижимости – 303 (Триста три) самостоятельных земельных участка, образованные путем перераспределения земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, кадастровый номер: 50:15:0000000:153960, площадь 110 918 +/- 117 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха;

- Перечень и характеристики образованных земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки, представлены в табл. 2.

**Перечень и характеристики образованных земельных участков, которые являются объектом
(объектами) оценки**

[illegible]

страница 43

страница 44

страница 45

страница 46

страница 47

страница 48

страница 49

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

страница 50

№ п/п	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
12	656,0	не применяется	1 345 000	не использовался	1 345 000
13	663,0	не применяется	1 359 000	не использовался	1 359 000
14	666,0	не применяется	1 365 000	не использовался	1 365 000
15	637,0	не применяется	1 306 000	не использовался	1 306 000
16	682,0	не применяется	1 398 000	не использовался	1 398 000
17	750,0	не применяется	1 538 000	не использовался	1 538 000
18	727,0	не применяется	1 490 000	не использовался	1 490 000
19	735,0	не применяется	1 507 000	не использовался	1 507 000
20	721,0	не применяется	1 478 000	не использовался	1 478 000
21	734,0	не применяется	1 505 000	не использовался	1 505 000
22	865,0	не применяется	1 773 000	не использовался	1 773 000
23	735,0	не применяется	1 507 000	не использовался	1 507 000
24	810,0	не применяется	1 661 000	не использовался	1 661 000
25	631,0	не применяется	1 294 000	не использовался	1 294 000
26	621,0	не применяется	1 273 000	не использовался	1 273 000
27	832,0	не применяется	1 556 000	не использовался	1 556 000
28	707,0	не применяется	1 449 000	не использовался	1 449 000
29	854,0	не применяется	1 597 000	не использовался	1 597 000
30	711,0	не применяется	1 458 000	не использовался	1 458 000
31	713,0	не применяется	1 333 000	не использовался	1 333 000
32	724,0	не применяется	1 484 000	не использовался	1 484 000
33	711,0	не применяется	1 330 000	не использовался	1 330 000
34	753,0	не применяется	1 544 000	не использовался	1 544 000
35	718,0	не применяется	1 343 000	не использовался	1 343 000
36	622,0	не применяется	1 163 000	не использовался	1 163 000
37	764,0	не применяется	1 429 000	не использовался	1 429 000
38	625,0	не применяется	1 169 000	не использовался	1 169 000
39	609,0	не применяется	1 139 000	не использовался	1 139 000
40	622,0	не применяется	1 163 000	не использовался	1 163 000
41	608,0	не применяется	1 137 000	не использовался	1 137 000
42	619,0	не применяется	1 158 000	не использовался	1 158 000
43	610,0	не применяется	1 141 000	не использовался	1 141 000
44	600,0	не применяется	1 122 000	не использовался	1 122 000
45	663,0	не применяется	1 240 000	не использовался	1 240 000
46	720,0	не применяется	1 346 000	не использовался	1 346 000
47	653,0	не применяется	1 221 000	не использовался	1 221 000
48	640,0	не применяется	1 197 000	не использовался	1 197 000
49	641,0	не применяется	1 199 000	не использовался	1 199 000
50	630,0	не применяется	1 178 000	не использовался	1 178 000
51	629,0	не применяется	1 176 000	не использовался	1 176 000
52	622,0	не применяется	1 163 000	не использовался	1 163 000

№ п/п	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
53	616,0	не применяется	1 152 000	не использовался	1 152 000
54	620,0	не применяется	1 159 000	не использовался	1 159 000
55	796,0	не применяется	1 489 000	не использовался	1 489 000
56	664,0	не применяется	1 242 000	не использовался	1 242 000
57	706,0	не применяется	1 320 000	не использовался	1 320 000
58	738,0	не применяется	1 380 000	не использовался	1 380 000
59	712,0	не применяется	1 331 000	не использовался	1 331 000
60	701,0	не применяется	1 311 000	не использовался	1 311 000
61	698,0	не применяется	1 305 000	не использовался	1 305 000
62	701,0	не применяется	1 311 000	не использовался	1 311 000
63	684,0	не применяется	1 279 000	не использовался	1 279 000
64	702,0	не применяется	1 313 000	не использовался	1 313 000
65	684,0	не применяется	1 279 000	не использовался	1 279 000
66	698,0	не применяется	1 305 000	не использовался	1 305 000
67	749,0	не применяется	1 401 000	не использовался	1 401 000
68	674,0	не применяется	1 260 000	не использовался	1 260 000
69	748,0	не применяется	1 399 000	не использовался	1 399 000
70	636,0	не применяется	1 189 000	не использовался	1 189 000
71	610,0	не применяется	1 141 000	не использовался	1 141 000
72	606,0	не применяется	1 133 000	не использовался	1 133 000
73	607,0	не применяется	1 135 000	не использовался	1 135 000
74	607,0	не применяется	1 135 000	не использовался	1 135 000
75	605,0	не применяется	1 131 000	не использовался	1 131 000
76	612,0	не применяется	1 144 000	не использовался	1 144 000
77	603,0	не применяется	1 128 000	не использовался	1 128 000
78	611,0	не применяется	1 143 000	не использовался	1 143 000
79	608,0	не применяется	1 137 000	не использовался	1 137 000
80	607,0	не применяется	1 135 000	не использовался	1 135 000
81	766,0	не применяется	1 432 000	не использовался	1 432 000
82	653,0	не применяется	1 221 000	не использовался	1 221 000
83	736,0	не применяется	1 376 000	не использовался	1 376 000
84	608,0	не применяется	1 137 000	не использовался	1 137 000
85	617,0	не применяется	1 154 000	не использовался	1 154 000
86	620,0	не применяется	1 159 000	не использовался	1 159 000
87	609,0	не применяется	1 139 000	не использовался	1 139 000
88	613,0	не применяется	1 146 000	не использовался	1 146 000
89	607,0	не применяется	1 135 000	не использовался	1 135 000
90	613,0	не применяется	1 146 000	не использовался	1 146 000
91	601,0	не применяется	1 124 000	не использовался	1 124 000
92	609,0	не применяется	1 139 000	не использовался	1 139 000
93	608,0	не применяется	1 137 000	не использовался	1 137 000

№ п/п	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
94	614,0	не применяется	1 148 000	не использовался	1 148 000
95	603,0	не применяется	1 128 000	не использовался	1 128 000
96	606,0	не применяется	1 133 000	не использовался	1 133 000
97	705,0	не применяется	1 318 000	не использовался	1 318 000
98	609,0	не применяется	1 139 000	не использовался	1 139 000
99	705,0	не применяется	1 318 000	не использовался	1 318 000
100	607,0	не применяется	1 135 000	не использовался	1 135 000
101	607,0	не применяется	1 135 000	не использовался	1 135 000
102	603,0	не применяется	1 128 000	не использовался	1 128 000
103	614,0	не применяется	1 148 000	не использовался	1 148 000
104	611,0	не применяется	1 143 000	не использовался	1 143 000
105	627,0	не применяется	1 172 000	не использовался	1 172 000
106	625,0	не применяется	1 169 000	не использовался	1 169 000
107	638,0	не применяется	1 193 000	не использовался	1 193 000
108	638,0	не применяется	1 193 000	не использовался	1 193 000
109	648,0	не применяется	1 212 000	не использовался	1 212 000
110	650,0	не применяется	1 216 000	не использовался	1 216 000
111	640,0	не применяется	1 197 000	не использовался	1 197 000
112	644,0	не применяется	1 204 000	не использовался	1 204 000
113	648,0	не применяется	1 212 000	не использовался	1 212 000
114	652,0	не применяется	1 219 000	не использовался	1 219 000
115	764,0	не применяется	1 429 000	не использовался	1 429 000
116	607,0	не применяется	1 135 000	не использовался	1 135 000
117	614,0	не применяется	1 148 000	не использовался	1 148 000
118	614,0	не применяется	1 148 000	не использовался	1 148 000
119	1 146,0	не применяется	1 834 000	не использовался	1 834 000
120	626,0	не применяется	1 002 000	не использовался	1 002 000
121	621,0	не применяется	994 000	не использовался	994 000
122	616,0	не применяется	986 000	не использовался	986 000
123	627,0	не применяется	1 003 000	не использовался	1 003 000
124	622,0	не применяется	995 000	не использовался	995 000
125	622,0	не применяется	995 000	не использовался	995 000
126	615,0	не применяется	984 000	не использовался	984 000
127	614,0	не применяется	982 000	не использовался	982 000
128	614,0	не применяется	982 000	не использовался	982 000
129	636,0	не применяется	1 018 000	не использовался	1 018 000
130	721,0	не применяется	1 154 000	не использовался	1 154 000
131	620,0	не применяется	992 000	не использовался	992 000
132	621,0	не применяется	994 000	не использовался	994 000
133	621,0	не применяется	994 000	не использовался	994 000
134	620,0	не применяется	992 000	не использовался	992 000

№ п/п	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
135	625,0	не применяется	1 000 000	не использовался	1 000 000
136	615,0	не применяется	984 000	не использовался	984 000
137	614,0	не применяется	982 000	не использовался	982 000
138	606,0	не применяется	970 000	не использовался	970 000
139	608,0	не применяется	973 000	не использовался	973 000
140	634,0	не применяется	1 014 000	не использовался	1 014 000
141	617,0	не применяется	987 000	не использовался	987 000
142	605,0	не применяется	968 000	не использовался	968 000
143	611,0	не применяется	978 000	не использовался	978 000
144	601,0	не применяется	962 000	не использовался	962 000
145	603,0	не применяется	965 000	не использовался	965 000
146	603,0	не применяется	965 000	не использовался	965 000
147	612,0	не применяется	1 144 000	не использовался	1 144 000
148	602,0	не применяется	1 126 000	не использовался	1 126 000
149	614,0	не применяется	1 148 000	не использовался	1 148 000
150	609,0	не применяется	1 139 000	не использовался	1 139 000
151	606,0	не применяется	1 133 000	не использовался	1 133 000
152	607,0	не применяется	1 135 000	не использовался	1 135 000
153	613,0	не применяется	1 146 000	не использовался	1 146 000
154	619,0	не применяется	1 158 000	не использовался	1 158 000
155	621,0	не применяется	1 161 000	не использовался	1 161 000
156	631,0	не применяется	1 180 000	не использовался	1 180 000
157	640,0	не применяется	1 197 000	не использовался	1 197 000
158	639,0	не применяется	1 195 000	не использовался	1 195 000
159	813,0	не применяется	1 520 000	не использовался	1 520 000
160	685,0	не применяется	1 281 000	не использовался	1 281 000
161	644,0	не применяется	1 204 000	не использовался	1 204 000
162	662,0	не применяется	1 238 000	не использовался	1 238 000
163	667,0	не применяется	1 247 000	не использовался	1 247 000
164	952,0	не применяется	1 780 000	не использовался	1 780 000
165	869,0	не применяется	1 390 000	не использовался	1 390 000
166	674,0	не применяется	1 260 000	не использовался	1 260 000
167	686,0	не применяется	1 283 000	не использовался	1 283 000
168	686,0	не применяется	1 283 000	не использовался	1 283 000
169	696,0	не применяется	1 302 000	не использовался	1 302 000
170	697,0	не применяется	1 303 000	не использовался	1 303 000
171	704,0	не применяется	1 316 000	не использовался	1 316 000
172	778,0	не применяется	1 455 000	не использовался	1 455 000
173	782,0	не применяется	1 462 000	не использовался	1 462 000
174	706,0	не применяется	1 320 000	не использовался	1 320 000
175	610,0	не применяется	1 141 000	не использовался	1 141 000

№ п/п	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
176	647,0	не применяется	1 210 000	не использовался	1 210 000
177	654,0	не применяется	1 223 000	не использовался	1 223 000
178	650,0	не применяется	1 216 000	не использовался	1 216 000
179	662,0	не применяется	1 238 000	не использовался	1 238 000
180	662,0	не применяется	1 238 000	не использовался	1 238 000
181	670,0	не применяется	1 253 000	не использовался	1 253 000
182	674,0	не применяется	1 260 000	не использовался	1 260 000
183	679,0	не применяется	1 270 000	не использовался	1 270 000
184	685,0	не применяется	1 281 000	не использовался	1 281 000
185	689,0	не применяется	1 288 000	не использовался	1 288 000
186	790,0	не применяется	1 264 000	не использовался	1 264 000
187	789,0	не применяется	1 475 000	не использовался	1 475 000
188	873,0	не применяется	1 633 000	не использовался	1 633 000
189	682,0	не применяется	1 275 000	не использовался	1 275 000
190	920,0	не применяется	1 720 000	не использовался	1 720 000
191	661,0	не применяется	1 236 000	не использовался	1 236 000
192	657,0	не применяется	1 229 000	не использовался	1 229 000
193	663,0	не применяется	1 240 000	не использовался	1 240 000
194	658,0	не применяется	1 230 000	не использовался	1 230 000
195	663,0	не применяется	1 240 000	не использовался	1 240 000
196	659,0	не применяется	1 232 000	не использовался	1 232 000
197	663,0	не применяется	1 240 000	не использовался	1 240 000
198	660,0	не применяется	1 234 000	не использовался	1 234 000
199	632,0	не применяется	1 182 000	не использовался	1 182 000
200	639,0	не применяется	1 195 000	не использовался	1 195 000
201	770,0	не применяется	1 440 000	не использовался	1 440 000
202	773,0	не применяется	1 446 000	не использовался	1 446 000
203	794,0	не применяется	1 485 000	не использовался	1 485 000
204	790,0	не применяется	1 477 000	не использовался	1 477 000
205	925,0	не применяется	1 730 000	не использовался	1 730 000
206	746,0	не применяется	1 395 000	не использовался	1 395 000
207	748,0	не применяется	1 399 000	не использовался	1 399 000
208	773,0	не применяется	1 446 000	не использовался	1 446 000
209	892,0	не применяется	1 668 000	не использовался	1 668 000
210	733,0	не применяется	1 371 000	не использовался	1 371 000
211	703,0	не применяется	1 441 000	не использовался	1 441 000
212	717,0	не применяется	1 341 000	не использовался	1 341 000
213	717,0	не применяется	1 470 000	не использовался	1 470 000
214	715,0	не применяется	1 337 000	не использовался	1 337 000
215	715,0	не применяется	1 466 000	не использовался	1 466 000
216	713,0	не применяется	1 333 000	не использовался	1 333 000

№ п/п	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
217	694,0	не применяется	1 423 000	не использовался	1 423 000
218	751,0	не применяется	1 404 000	не использовался	1 404 000
219	804,0	не применяется	1 648 000	не использовался	1 648 000
220	689,0	не применяется	1 412 000	не использовался	1 412 000
221	673,0	не применяется	1 380 000	не использовался	1 380 000
222	763,0	не применяется	1 564 000	не использовался	1 564 000
223	758,0	не применяется	1 554 000	не использовался	1 554 000
224	765,0	не применяется	1 568 000	не использовался	1 568 000
225	779,0	не применяется	1 597 000	не использовался	1 597 000
226	741,0	не применяется	1 519 000	не использовался	1 519 000
227	767,0	не применяется	1 572 000	не использовался	1 572 000
228	784,0	не применяется	1 607 000	не использовался	1 607 000
229	776,0	не применяется	1 591 000	не использовался	1 591 000
230	767,0	не применяется	1 572 000	не использовался	1 572 000
231	750,0	не применяется	1 538 000	не использовался	1 538 000
232	874,0	не применяется	1 792 000	не использовался	1 792 000
233	864,0	не применяется	1 771 000	не использовался	1 771 000
234	884,0	не применяется	1 812 000	не использовался	1 812 000
235	842,0	не применяется	1 726 000	не использовался	1 726 000
236	859,0	не применяется	1 761 000	не использовался	1 761 000
237	785,0	не применяется	1 609 000	не использовался	1 609 000
238	801,0	не применяется	1 642 000	не использовался	1 642 000
239	791,0	не применяется	1 622 000	не использовался	1 622 000
240	600,0	не применяется	1 230 000	не использовался	1 230 000
241	829,0	не применяется	1 699 000	не использовался	1 699 000
242	600,0	не применяется	1 230 000	не использовался	1 230 000
243	860,0	не применяется	1 763 000	не использовался	1 763 000
244	600,0	не применяется	1 230 000	не использовался	1 230 000
245	870,0	не применяется	1 784 000	не использовался	1 784 000
246	605,0	не применяется	1 240 000	не использовался	1 240 000
247	613,0	не применяется	1 257 000	не использовался	1 257 000
248	640,0	не применяется	1 024 000	не использовался	1 024 000
249	623,0	не применяется	997 000	не использовался	997 000
250	635,0	не применяется	1 016 000	не использовался	1 016 000
251	647,0	не применяется	1 035 000	не использовался	1 035 000
252	660,0	не применяется	1 056 000	не использовался	1 056 000
253	671,0	не применяется	1 074 000	не использовался	1 074 000
254	670,0	не применяется	1 072 000	не использовался	1 072 000
255	669,0	не применяется	1 070 000	не использовался	1 070 000
256	854,0	не применяется	1 366 000	не использовался	1 366 000
257	3 009,0	не применяется	3 821 000	не использовался	3 821 000

№ п/п	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
258	622,0	не применяется	995 000	не использовался	995 000
259	618,0	не применяется	989 000	не использовался	989 000
260	614,0	не применяется	982 000	не использовался	982 000
261	718,0	не применяется	1 149 000	не использовался	1 149 000
262	743,0	не применяется	1 189 000	не использовался	1 189 000
263	806,0	не применяется	1 290 000	не использовался	1 290 000
264	690,0	не применяется	1 104 000	не использовался	1 104 000
265	624,0	не применяется	998 000	не использовался	998 000
266	601,0	не применяется	962 000	не использовался	962 000
267	3 603,0	не применяется	4 576 000	не использовался	4 576 000
268	2 004,0	не применяется	2 826 000	не использовался	2 826 000
269	1 939,0	не применяется	2 734 000	не использовался	2 734 000
270	1 961,0	не применяется	2 764 000	не использовался	2 764 000
271	1 915,0	не применяется	2 700 000	не использовался	2 700 000
272	1 826,0	не применяется	2 573 000	не использовался	2 573 000
273	1 953,0	не применяется	2 754 000	не использовался	2 754 000
274	1 970,0	не применяется	2 778 000	не использовался	2 778 000
275	2 014,0	не применяется	2 840 000	не использовался	2 840 000
276	2 421,0	не применяется	3 415 000	не использовался	3 415 000
277	622,0	не применяется	1 163 000	не использовался	1 163 000
278	673,0	не применяется	1 259 000	не использовался	1 259 000
279	680,0	не применяется	1 272 000	не использовался	1 272 000
280	738,0	не применяется	1 380 000	не использовался	1 380 000
281	743,0	не применяется	1 389 000	не использовался	1 389 000
282	760,0	не применяется	1 421 000	не использовался	1 421 000
283	678,0	не применяется	1 268 000	не использовался	1 268 000
284	677,0	не применяется	1 266 000	не использовался	1 266 000
285	676,0	не применяется	1 264 000	не использовался	1 264 000
286	676,0	не применяется	1 264 000	не использовался	1 264 000
287	675,0	не применяется	1 262 000	не использовался	1 262 000
288	674,0	не применяется	1 260 000	не использовался	1 260 000
289	688,0	не применяется	1 287 000	не использовался	1 287 000
290	696,0	не применяется	1 302 000	не использовался	1 302 000
291	628,0	не применяется	1 005 000	не использовался	1 005 000
292	631,0	не применяется	1 180 000	не использовался	1 180 000
293	855,0	не применяется	1 599 000	не использовался	1 599 000
294	913,0	не применяется	1 872 000	не использовался	1 872 000
295	876,0	не применяется	1 796 000	не использовался	1 796 000
296	3 191,0	не применяется	766 000	не использовался	766 000
297	778,0	не применяется	1 455 000	не использовался	1 455 000
298	617,0	не применяется	987 000	не использовался	987 000

№ п/п	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
299	659,0	не применяется	204 000	не использовался	204 000
300	4 546,0	не применяется	1 091 000	не использовался	1 091 000
301	5 804,0	не применяется	1 393 000	не использовался	1 393 000
302	2 324,0	не применяется	627 000	не использовался	627 000
303	54 176,0	не применяется	11 919 000	не использовался	11 919 000
Итого					423 647 000

* - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта (объектов) оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

Для определения стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика и рыночная информация. Перечень документов и справочных материалов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 3.

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Решение № СЛХ-01р об образовании 303 (триста трех) самостоятельных земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:153960, 50:15:0000000:153961, 50:15:0071201:421 от «15» марта 2021 г.	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:153960	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:153961	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
4	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0071201:421	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 3, представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 3), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту (объектам) оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта (объектов) оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, существенной для определения стоимости объекта (объектов) оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта (объектов) оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников², использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

1.10. Методология определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом **справедливая стоимость - 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.**

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). – описание объекта оценки.
2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
4. Определение исходных данных для методов оценки.
5. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета).

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

Согласно Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в

² Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

4. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как

первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. При рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. При использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные этапы определения справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки).
3. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющих на его (их) стоимость.

2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются объекты недвижимости – 303 (Триста три) самостоятельных земельных участка, образованные путем перераспределения земельных участков, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, кадастровый номер: 50:15:0000000:153960, площадь 110 918 +/- 117 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, кадастровый номер: 50:15:0000000:153961, площадь 167 012 +/- 143 кв. м, адрес: Московская область, г. Балашиха;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, кадастровый номер: 50:15:0071201:421, площадь 24 446 +/- 55 кв. м, адрес: Московская область, Балашихинский район.

Перечень и характеристики образованных земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Перечень и характеристики образованных земельных участков, которые являются объектом (объектами) оценки

№ п/п	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	4 396,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
2	6 792,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
3	1 718,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
4	646,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена

страница 63

страница 64

страница 65

страница 66

страница 67

страница 68

страница 69

страница 70

№ п/п	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
293	855,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
294	913,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
295	876,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
296	3 191,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
297	778,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
298	617,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
299	659,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
300	4 546,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
301	5 804,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
302	2 324,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена
303	54 176,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	не определена

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:153960, 50:15:0000000:153961, 50:15:0071201:421, в результате перераспределения которых, будут вновь образованы оцениваемые земельные участки, входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Исходя из этого, целесообразно предположить, что вновь образуемые оцениваемые земельные участки, также будут входить в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта (объектов) оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены ранее в табл. 1.

Существующие ограничения (обременения) права, связанные с объектом (объектами) оценки.

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:15:0000000:153960, 50:15:0000000:153961, 50:15:0071201:421, в результате перераспределения которых, будут вновь образованы оцениваемые земельные участки, имели обременения в виде доверительного управления.

Исходя из этого, целесообразно предположить, что вновь образуемые оцениваемые земельные участки, также будут иметь обременения в виде доверительного управления.

В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам.

Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от каких-либо ограничений (обременений) указанных прав, в том числе свободными от обременений в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

Для целей настоящей оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

Другими словами, при продаже объекта, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем.

В связи с данными фактами обременение (ограничение) права в виде доверительного управления и статуса общей долевой собственности Оценщиком не учитывались.

Также, для целей настоящей оценки, обременения в виде ипотеки и договоров аренды не учитывались по следующим причинам:

- а) в соответствии с п. 4 «Задания на оценку»;
- б) в связи с отсутствием у Оценщика информации о данных обременениях.

2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать документы, указанные в табл. 3.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом (объектами) оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- состояние объектов капитального строительства;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки,

так как оцениваемые земельные участки являются незастроенными (на них отсутствуют улучшения).

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части свойств земельного участка и иных характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

В рамках настоящего отчета под понятием «Вид использования и (или) зонирование» понимается категория объекта (земельного участка) и его разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ).

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

страница 74

страница 75

страница 76

страница 77

страница 78

страница 79

страница 80

страница 81

№ п/п	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
292	631,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
293	855,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
294	913,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
295	876,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
296	3 191,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
297	778,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
298	617,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
299	659,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
300	4 546,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
301	5 804,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
302	2 324,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
303	54 176,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные Заказчика.

В табл. 6 представлено сопоставление нумерации земельных участков при перераспределении (№ п/п) с номерами этих же земельных участков на схеме генерального плана поселка.

Таблица 6.

Сопоставление нумерации земельных участков при перераспределении (№ п/п) с номерами этих же земельных участков на схеме генерального плана поселка

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка
1	4 396,0	на схеме номера нет
2	6 792,0	на схеме номера нет
3	1 718,0	на схеме номера нет
4	646,0	265
5	864,0	277
6	603,0	262
7	857,0	276
8	602,0	264
9	600,0	263
10	614,0	258
11	650,0	245
12	656,0	259
13	663,0	246
14	666,0	260
15	637,0	247
16	682,0	261
17	750,0	244
18	727,0	220
19	735,0	243
20	721,0	219
21	734,0	242
22	865,0	218
23	735,0	241
24	810,0	217
25	631,0	240
26	621,0	212
27	832,0	198
28	707,0	213
29	854,0	199
30	711,0	214

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка
31	713,0	200
32	724,0	215
33	711,0	201
34	753,0	216
35	718,0	202
36	622,0	181
37	764,0	197
38	625,0	180
39	609,0	196
40	622,0	179
41	608,0	195
42	619,0	178
43	610,0	194
44	600,0	193
45	663,0	157
46	720,0	176
47	653,0	156
48	640,0	175
49	641,0	155
50	630,0	174
51	629,0	154
52	622,0	173
53	616,0	153
54	620,0	172
55	796,0	152
56	664,0	171
57	706,0	130
58	738,0	151
59	712,0	129
60	701,0	150
61	698,0	128
62	701,0	149
63	684,0	127
64	702,0	148
65	684,0	126
66	698,0	147
67	749,0	125
68	674,0	146
69	748,0	103
70	636,0	124
71	610,0	102
72	606,0	123
73	607,0	101
74	607,0	122
75	605,0	100
76	612,0	121
77	603,0	99
78	611,0	120
79	608,0	98
80	607,0	119
81	766,0	97
82	653,0	118
83	736,0	73
84	608,0	96
85	617,0	72

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка
86	620,0	95
87	609,0	71
88	613,0	94
89	607,0	70
90	613,0	93
91	601,0	69
92	609,0	92
93	608,0	68
94	614,0	91
95	603,0	67
96	606,0	90
97	705,0	66
98	609,0	89
99	705,0	39
100	607,0	65
101	607,0	38
102	603,0	64
103	614,0	37
104	611,0	63
105	627,0	36
106	625,0	62
107	638,0	35
108	638,0	61
109	648,0	34
110	650,0	60
111	640,0	33
112	644,0	59
113	648,0	32
114	652,0	58
115	764,0	31
116	607,0	57
117	614,0	49
118	614,0	74
119	1 146,0	20
120	626,0	21
121	621,0	22
122	616,0	23
123	627,0	24
124	622,0	25
125	622,0	26
126	615,0	27
127	614,0	28
128	614,0	29
129	636,0	30
130	721,0	19
131	620,0	18
132	621,0	17
133	621,0	16
134	620,0	15
135	625,0	12
136	615,0	11
137	614,0	10
138	606,0	9
139	608,0	8
140	634,0	7

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка
141	617,0	6
142	605,0	5
143	611,0	4
144	601,0	3
145	603,0	2
146	603,0	1
147	612,0	50
148	602,0	75
149	614,0	51
150	609,0	76
151	606,0	52
152	607,0	77
153	613,0	53
154	619,0	78
155	621,0	54
156	631,0	79
157	640,0	55
158	639,0	80
159	813,0	56
160	685,0	82
161	644,0	104
162	662,0	83
163	667,0	105
164	952,0	88
165	869,0	110
166	674,0	84
167	686,0	106
168	686,0	85
169	696,0	107
170	697,0	86
171	704,0	108
172	778,0	87
173	782,0	109
174	706,0	111
175	610,0	131
176	647,0	112
177	654,0	132
178	650,0	113
179	662,0	133
180	662,0	114
181	670,0	134
182	674,0	115
183	679,0	135
184	685,0	116
185	689,0	136
186	790,0	117
187	789,0	137
188	873,0	138
189	682,0	158
190	920,0	139
191	661,0	140
192	657,0	159
193	663,0	141
194	658,0	160
195	663,0	142

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка
196	659,0	161
197	663,0	143
198	660,0	162
199	632,0	144
200	639,0	163
201	770,0	145
202	773,0	164
203	794,0	170
204	790,0	187
205	925,0	188
206	746,0	189
207	748,0	190
208	773,0	191
209	892,0	192
210	733,0	207
211	703,0	221
212	717,0	208
213	717,0	222
214	715,0	209
215	715,0	223
216	713,0	210
217	694,0	224
218	751,0	211
219	804,0	225
220	689,0	226
221	673,0	248
222	763,0	227
223	758,0	249
224	765,0	228
225	779,0	250
226	741,0	229
227	767,0	251
228	784,0	230
229	776,0	252
230	767,0	253
231	750,0	266
232	874,0	254
233	864,0	255
234	884,0	268
235	842,0	256
236	859,0	269
237	785,0	257
238	801,0	270
239	791,0	271
240	600,0	283
241	829,0	272
242	600,0	284
243	860,0	273
244	600,0	285
245	870,0	274
246	605,0	286
247	613,0	287
248	640,0	40
249	623,0	41
250	635,0	42

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка
251	647,0	43
252	660,0	44
253	671,0	45
254	670,0	46
255	669,0	47
256	854,0	48
257	3 009,0	на схеме номера нет
258	622,0	231
259	618,0	232
260	614,0	233
261	718,0	234
262	743,0	235
263	806,0	236
264	690,0	239
265	624,0	238
266	601,0	237
267	3 603,0	на схеме номера нет
268	2 004,0	278
269	1 939,0	279
270	1 961,0	280
271	1 915,0	281
272	1 826,0	282
273	1 953,0	288
274	1 970,0	289
275	2 014,0	290
276	2 421,0	291
277	622,0	81
278	673,0	177
279	680,0	203
280	738,0	204
281	743,0	205
282	760,0	206
283	678,0	166
284	677,0	183
285	676,0	167
286	676,0	184
287	675,0	168
288	674,0	185
289	688,0	169
290	696,0	186
291	628,0	13
292	631,0	182
293	855,0	165
294	913,0	275
295	876,0	267
296	3 191,0	на схеме номера нет
297	778,0	на схеме номера нет
298	617,0	14
299	659,0	на схеме номера нет
300	4 546,0	на схеме номера нет
301	5 804,0	на схеме номера нет
302	2 324,0	на схеме номера нет
303	54 176,0	на схеме номера нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные Заказчика.

Межевой план поселка, который был использован при составлении Решения № СЛХ-01р об образовании 303 (триста трех) самостоятельных земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:153960, 50:15:0000000:153961, 50:15:0071201:421 от «15» марта 2021 г. представлен на рис. 1.



Рис. 1. Межевой план поселка.

2. Местоположение объекта (объектов).

Одним из основных фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости так же, как и незастроенного земельного участка, является его местоположение.

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ № 1 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью); райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);

Классификация типовых территориальных зон в пределах области (края, республики)

Таблица 6

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

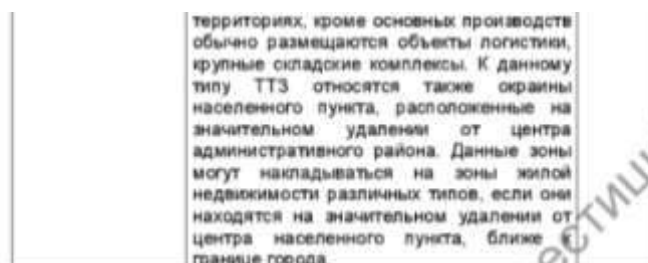
- типовая территориальная зона в пределах города (центр города – ТЗ № 1; центры деловой активности – ТЗ № 2; зоны автомагистралей – ТЗ № 3; индивидуальные жилые дома – ТЗ № 4; высотная (многоквартирная) жилая застройка – ТЗ № 5; окраины города, промзоны – ТЗ № 6). В ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более поздних десятилетий). Здесь	I

	также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основоположающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, мотель и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилищная застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих	VI



Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Площадь, кв. м	Адрес объекта
Все объекты, указанные в задании на оценку		Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна City»)

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3.

Оцениваемые земельные участки входят в состав коттеджного поселка «Купавна-Сити».

Коттеджный поселок «Купавна City» - это отличное место для загородного жилья для себя и своей семьи, вблизи столицы, с хорошей транспортной доступностью и многофункциональной окружающей инфраструктурой. Коттеджный посёлок «Купавна City» расположен в Балашихинском районе в 17 км от МКАД по Носовихинскому шоссе.

Общая площадь коттеджного поселка составляет 35 Га, разделенный на 350 участок от 6 до 12 соток. Покупая участок, Вы получаете возможность строительства собственного загородного дома в поселке, расположенном в получасе езды на автомобиле до Москвы.

Местоположение объектов оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 2, 3).

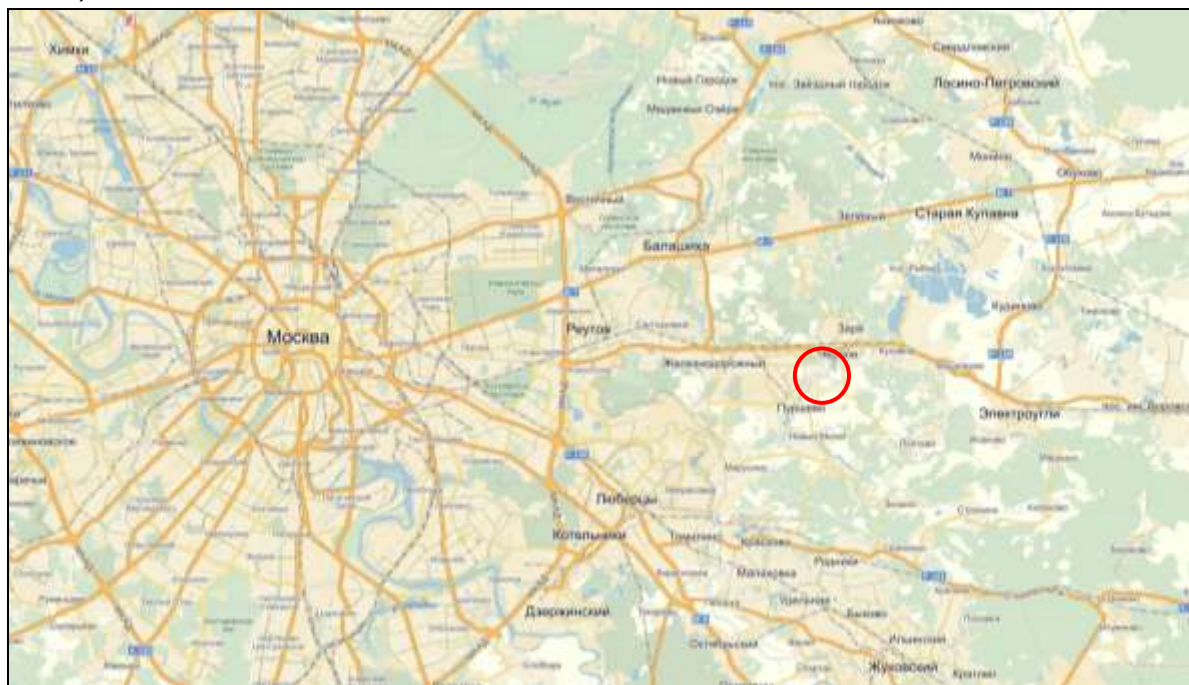


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

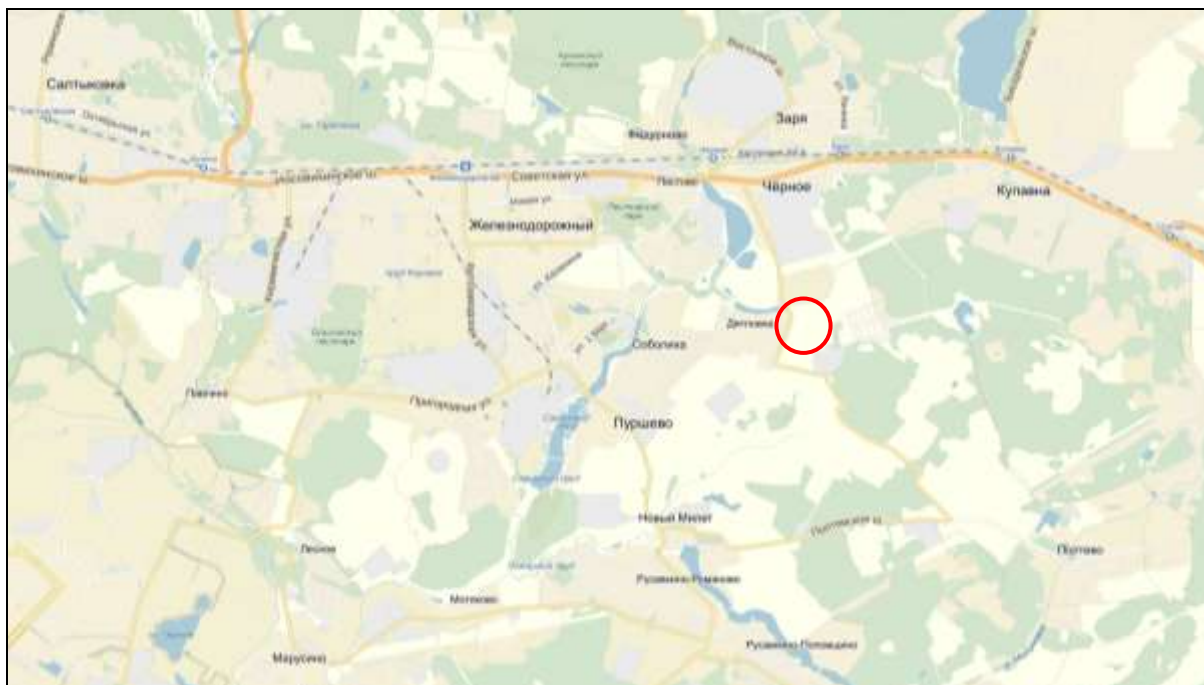


Рис. 3. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 8.

В рамках настоящего отчета все оцениваемые земельные участки были поделены на группы, в зависимости от площади земельного участка, а именно:

- **группа 1** – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «до 1 500 кв. м»;
- **группа 2** – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»;
- **группа 3** – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»;
- **группа 4** – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м»;
- группа 5 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «более 10 000 кв. м».

В свою очередь **группа 1**, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные на первой линии (по периметру поселка);
- подгруппа 2 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в нижней части – ниже КПП);
- подгруппа 3 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в верхней части – выше КПП);
- подгруппа 4 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Группа 2, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в верхней части – выше КПП);
- подгруппа 2 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в нижней части – ниже КПП);
- подгруппа 3 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Группа 3, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в верхней части – выше КПП);
- подгруппа 2 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в нижней части – ниже КПП);
- подгруппа 3 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Группа 4, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в нижней части – ниже КПП);

Группа 5, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Таблица 8.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Группа по площади	Расположение внутри посёлка (подгруппа по местоположению / назначению)
1	4 396,0	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	2
2	6 792,0	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	4	1
3	1 718,0	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	2
4	646,0	265	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
5	864,0	277	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
6	603,0	262	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
7	857,0	276	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
8	602,0	264	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
9	600,0	263	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
10	614,0	258	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
11	650,0	245	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
12	656,0	259	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
13	663,0	246	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
14	666,0	260	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
15	637,0	247	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
16	682,0	261	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
17	750,0	244	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
18	727,0	220	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
19	735,0	243	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
20	721,0	219	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
21	734,0	242	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
22	865,0	218	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
23	735,0	241	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
24	810,0	217	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
25	631,0	240	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3

страница 94

страница 95

[illegible]

страница 97

страница 98

страница 99

страница 100

страница 101

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Группа по площади	Расположение внутри поселка (подгруппа по местоположению / назначению)
234	884,0	268	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
235	842,0	256	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
236	859,0	269	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
237	785,0	257	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
238	801,0	270	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
239	791,0	271	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
240	600,0	283	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
241	829,0	272	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
242	600,0	284	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
243	860,0	273	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
244	600,0	285	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
245	870,0	274	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
246	605,0	286	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
247	613,0	287	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
248	640,0	40	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
249	623,0	41	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
250	635,0	42	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
251	647,0	43	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
252	660,0	44	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
253	671,0	45	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
254	670,0	46	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
255	669,0	47	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
256	854,0	48	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
257	3 009,0	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	1
258	622,0	231	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
259	618,0	232	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Группа по площади	Расположение внутри поселка (подгруппа по местоположению / назначению)
260	614,0	233	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
261	718,0	234	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
262	743,0	235	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
263	806,0	236	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
264	690,0	239	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
265	624,0	238	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
266	601,0	237	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
267	3 603,0	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	1
268	2 004,0	278	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
269	1 939,0	279	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
270	1 961,0	280	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
271	1 915,0	281	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
272	1 826,0	282	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
273	1 953,0	288	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
274	1 970,0	289	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
275	2 014,0	290	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
276	2 421,0	291	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	1
277	622,0	81	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2
278	673,0	177	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2
279	680,0	203	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2
280	738,0	204	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2
281	743,0	205	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2
282	760,0	206	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2
283	678,0	166	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2
284	677,0	183	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2
285	676,0	167	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Группа по площади	Расположение внутри посёлка (подгруппа по местоположению / назначению)
286	676,0	184	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2
287	675,0	168	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2
288	674,0	185	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2
289	688,0	169	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2
290	696,0	186	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2
291	628,0	13	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
292	631,0	182	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2
293	855,0	165	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2
294	913,0	275	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
295	876,0	267	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	3
296	3 191,0	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	3
297	778,0	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	2
298	617,0	14	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	1
299	659,0	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	1	4
300	4 546,0	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	3
301	5 804,0	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	3	3
302	2 324,0	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	2	3
303	54 176,0	на схеме номера нет	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	17 км по Носовихинскому шоссе	5	1

Источник: 1. Анализ Оценка документов, представленных в табл. 3.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

3. <https://maps.yandex.ru/>

3. Физические характеристики, в части свойств земельных участков и иных характеристик.

При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта (объектов) оценки:

- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

№ п/п	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание
1	4 396,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме посёлка	

[illegible]

страница 106

страница 107

[illegible]

страница 109

страница 110

[illegible]

[illegible]

страница 113

№ п/п	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание
281	743,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	
282	760,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	
283	678,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	
284	677,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	
285	676,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	
286	676,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	
287	675,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	
288	674,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	
289	688,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	
290	696,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	
291	628,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	
292	631,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	
293	855,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	
294	913,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	
295	876,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	
296	3 191,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	прилегающая территория к дороге
297	778,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	
298	617,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	
299	659,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	прилегающая территория к дороге
300	4 546,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	прилегающая территория к дороге
301	5 804,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	прилегающая территория к дороге
302	2 324,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	прилегающая территория к дороге
303	54 176,0	электричество и газификация – оплачиваются отдельно	ровный	представлена ниже на схеме поселка	внутренние дороги и проезды

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные Заказчика.

Фотографии КП «Купавна City» представлены ниже на фото 1-15.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Площадь, кв. м	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты, указанные в задании на оценку		земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Площадь, кв. м	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты, указанные в задании на оценку		отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объекту (объектам) оценки, а так же о наличии улучшений в виде водоемов, рек и т.д. (табл. 12).

Таблица 12.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Площадь, кв. м	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объекта	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты, указанные в задании на оценку		в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные Заказчика.

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объектов в аренду.

2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки

При анализе прочих данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (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. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- 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;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. 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;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Применительно к процессу определения справедливой стоимости при анализе рынка дополнительно решается задача определения исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком земли. В общем случае, рынок земли представляет собой механизм, регулирующий отношение спроса и предложения на основе проведения операций по купле-продаже и аренде земельных участков.

Рынок недвижимости, в целом, и рынок земли, в частности, находится под непосредственным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность. Фактически рынок недвижимости повторяет тенденции развития экономики страны (региона) с определенным временным лагом. В общем случае можно выделить три основных состояния экономики страны (региона), а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007-2020 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г. представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г.

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	99,8
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	100,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	100,7
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	94,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	96,5
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	95,9
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	82,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73

Источники: 1. <http://www.gks.ru>. 2. https://gks.ru/bgd/free/B21_00/main.htm (https://gks.ru/bgd/free/B21_00/IssWWW.exe/Stg/d01/1-0.doc, https://gks.ru/bgd/free/B21_00/IssWWW.exe/Stg/d02/1-0.doc). 3. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>. 4. <https://www.interfax.ru/business/744016>

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;

- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение роста инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам марта 2021 г.

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2021 г. ВВП снизился на -2,8% г/г (-2,2% г/г в январе). Сокращение ВВП в целом за январь–февраль составило -2,5% г/г.

Значимое влияние на февральские показатели ВВП оказал календарный фактор, вместе с тем в ряде отраслей продолжилось улучшение динамики, несмотря на высокую базу високосного 2020 года.

Так, снижение **грузооборота транспорта** замедлилось до -0,7% г/г в феврале после -2,1% г/г в январе. Основной вклад в улучшение динамики транспортной отрасли внесли показатели воздушного и трубопроводного транспорта.

Объем строительных работ в феврале, как и в январе, находился вблизи уровней предыдущего года.

Продолжается постепенное улучшение динамики **платных услуг населению** (-6,0% г/г в феврале после -8,7% г/г месяцем ранее) и **оборота общественного питания** (-9,6% г/г после -11,9% г/г месяцем ранее).

Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. сократился на -1,3% г/г (-0,1% г/г в январе). В продовольственном сегменте динамика сохранилась на уровне прошлого месяца (-1,1% г/г после -1,0% г/г в январе), при этом возобновилось снижение оборота непродовольственными товарами (-1,4% г/г после роста на 0,9% г/г в январе).

Снижение выпуска **обрабатывающей промышленности** усилилось до -2,4% г/г (-0,2% г/г месяцем ранее). Основной отрицательный вклад, как и месяцем ранее, внесли нефтепереработка и металлургический комплекс. Вместе с тем продолжился рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), легкой промышленности и машиностроении. Спад в **добывающем комплексе** составил -8,9% г/г после -7,4% г/г месяцем ранее (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Март 2020 года»).



Рис. 4. Динамика изменения розничного товарооборота и объема строительных работ

Рынок труда и доходы

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,1 п.п. до 5,7% от рабочей силы в феврале (с исключением сезонности – 5,6% SA3 после 5,7% SA месяцем ранее)

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 34,7 тыс. человек (-0,8% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 46,9 тыс. человек (+0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии MOT в феврале сопровождалось снижением **численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения**. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец февраля 2,4 млн. человек (на конец января – 2,5 млн. человек), в марте снижение продолжилось (до 2,0 млн. человек в середине месяца).

В январе рост **зарботных плат** составил +5,3% г/г в **номинальном выражении** (+9,7% г/г в декабре 2020 г.), в реальном выражении динамика была слабоположительной (+0,1% г/г после +4,6% г/г месяцем ранее).

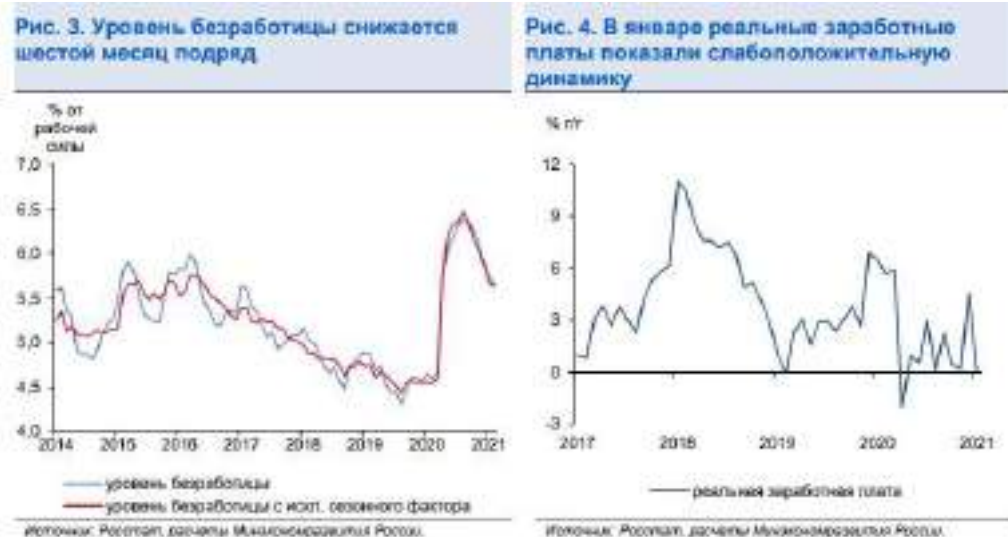


Рис. 5. Динамика изменения уровня безработицы и реальной заработной платы

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 6.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев. 21	янв. 21	2020	I кв.20	дек.20	нояб.20	окт.20	III кв.20	II кв.20	I кв.20	2019
Экономическая активность											
ВВП*	-2,8**	-2,2**	-3,1								2,0
Сельское хозяйство	0,6	0,7	1,5	-3,0	0,5	-1,7	-4,5	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,0	0,1	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,3	-0,1	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-6,0	-8,7	-17,1	-12,7	-11,1	-13,8	-13,2	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-9,7	-2,1	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-3,7	-1,9	-2,8	-1,7	2,1	-1,5	-5,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-8,9	-7,4	-6,9	-8,1	-7,5	-9,2	-11,5	-9,0	1,0	3,4	
добыча угля	11,4	6,5	-6,3	-5,4	-1,2	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-11,6	-8,5	-8,1	-10,1	-10,0	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,5	-1,9	2,1	2,7	3,5	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	13,1	-10,0	-15,3	-0,1	-6,9	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	-2,4	-0,2	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	-0,5	0,2	3,2	0,4	0,5	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	5,8	5,4	1,1	5,3	9,0	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	1,7	1,2	0,5	3,1	4,3	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокша и нефтепродуктов	-9,4	-6,1	-3,0	-7,5	-6,1	-6,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	8,8	21,5	8,8	13,6	22,9	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-5,2	0,5	-2,1	2,8	7,2	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,9	-3,4	-1,3	-0,4	-0,7	4,3	-4,8	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	1,1	7,2	-0,5	9,1	21,1	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	4,2	-1,0	2,9	8,1	22,9	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,4	8,7	-2,4	-0,3	5,6	-2,8	-3,5	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	фев. 21	янв. 21	2020	I кв.20	дек.20	нояб.20	окт.20	III кв.20	II кв.20	I кв.20	2019
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	7,7	15,4	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,1	2,5	2,2	4,6	0,2	0,5	1,8	-0,1	8,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-4,8	-	2,6	5,8	0,0	-0,2	3,7	-4,1	1,8	-
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	5,3	6,0	6,7	9,7	4,6	4,5	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-4,0	-	4,0	5,6	0,7	0,4	4,8	-2,6	2,1	-
Реальные располагаемые доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	2,5	-	-	-	3,2	-8,6	0,7	-
Реальные денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-8,0	1,8	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	2,9	-	-	-	4,0	-9,2	0,4	-
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,6	75,6	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	70,7	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	-	70,2	70,2	70,2	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	23,9	24,0	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,3	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	4,3	-	4,5	4,4	4,5	4,6	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости											
в % к сопоставимому в возрасту 15 лет и старше (SA)	58,6	58,6	-	58,3	58,3	58,3	58,2	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	5,7	5,8	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,0	4,6	4,8
SA	5,8	5,7	-	6,0	5,9	6,0	6,2	6,4	6,1	4,6	-

* Внутриведомственная динамика будет уточнена после публикации Росстатом предварительных данных за 2020 год.

** Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Показатели деловой активности

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
 (https://www.economy.gov.ru/material/file/afd5ba6b472ce79ff6365eeaaab74c150210319.pdf)

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января – февраля 2021 года (данные за март 2021 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января – февраля 2021 года представлены в табл. 14.

Таблица 14.

**Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам
января – февраля 2021 года**

Наименование показателя	февраль 2021 г.	В % к		Январь- февраль 2021 г. в % к январю- февралю 2020 г	Справочно		
		февралю 2020 года	январю 2021 года		февраль 2020 г. в % к		январь- февраль 2020 г. в % к январю- февралю 2019 г
					февралю 2019 г.	январю 2020 г.	
Индекс промышленного производства	х	112,1	111,0	112,8	109,6	109,2	110,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	622,5	68,7	99,8	77,1	138,2	127,7	134,9
обрабатывающие производства	233247,6	120,7	115,8	119,4	106,7	111,7	104,8
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	35645,7	122,0	102,9	117,2	96,5	95,0	94,6
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	6646,4	99,9	99,8	106,4	142,1	108,6	140,5
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	24301,4	92,9	88,2	96,0	92,4	93,9	91,9
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров	536,3	105,8	52,8	141,2	83,7	85,6	103,5
Инвестиции в основной капитал, млн рублей	1052464,7	х	х	90,8	х	х	107,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	219245,0	99,1	96,5	102,8	110,7	103,8	108,1
Оборот общественного питания, млн. рублей	8809,1	80,2	96,9	81,3	116,3	99,5	117,8
Объем платных услуг населению, млн. рублей	43955,3	95,5	100,0	95,7	94,2	100,5	94,2
Индекс потребительских цен, %	х	105,5	100,8	105,3	101,6	100,3	х
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	118467	512,8	91,4	544,9	109,3	102,9	111,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций							
номинальная, рублей	56969,3	104,4	76,3	х	106,5	98,2	х
реальная	х	99,4	75,9	х	104,7	98,0	х

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> (<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/7csWoXz4/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-феврале%202021%20года».pdf>)

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как стабильная – отмечается постепенный рост основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

В общем случае рынок недвижимости практически в любом регионе может быть разделен на два базовых сегмента:

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

В базовом сегменте строительных объектов формируются локальные рынки (сегменты):

- жилой недвижимости;
- коммерческой (административно-офисной, торговой, складской, производственной) недвижимости;
- загородной недвижимости.

Необходимо отметить, что наличие земельного ресурса является необходимым условием создания

и развития готовых объектов различного функционального назначения. Данное обстоятельство приводит к тому, что закономерности функционирования земельного сегмента рынка в регионе определяются характером функционирования сегмента готовых объектов жилой, коммерческой и загородной недвижимости. Именно развитие данных сегментов приводит к возникновению фактора полезности земельных участков, как способности удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени, а так же формирует предпосылки для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

В общем случае механизм взаимодействия сегментов рынка земли и строительных объектов включает несколько уровней.

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

На данном уровне происходит формирование базового ресурса земельного рынка – свободных земельных участков оформленных в частную собственность. Формирование свободных земельных участков происходит двумя путями:

- выкуп в собственность земельных участков находящихся в государственной (федеральной или муниципальной) собственности. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли промышленности» и «земли поселений».
- преобразование долей участия в сельхоз предприятиях в объекты недвижимости – земельные участки. Как правило, данный механизм формирования первичного земельного ресурса распространяется на земли категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с возможной категорией – «земли промышленности», «земли поселений» или «земли сельскохозяйственного назначения» (наиболее частый вариант) и видом разрешенного использования соответствующего фактически существовавшему на момент перевода из государственной собственности или выделения из состава сельхоз предприятия.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

2. Второй уровень – рынок земельных участков с измененной категорией использования.

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли, формируемые на первичном рынке. Переход земель из ресурса первого уровня в товарный продукт второго уровня связан с временными и финансовыми издержками, на изменение категории и разрешенного использования земель.

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования.

Потенциальный потребитель – девелоперские или «ленд»- девелоперские компании.

3. Третий уровень – рынок объектов «ленд»-девелопмента.

На данном уровне реализуются «улучшенные» земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Под «улучшением» понимается проведение комплекса мероприятий ориентированных на повышение инвестиционной привлекательности земельных участков (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

Товаром на данном уровне является – земельный участок, оформленный в собственность, с целевой категорией и видом разрешенного использования, а также дополнительными правоустанавливающими и разрешительными документами (в ряде случаев с техническими улучшениями в виде инженерных сетей или разрешений на подключение).

Потенциальный потребитель – девелоперские компании, а также не профильные, относительно рынка земли, потребители (как юридические, так и физические лица). Земельные участки данного уровня могут являться объектом массового спроса и иметь устойчивые закономерности ценообразования, определяемые соотношением спроса и предложения (наиболее типичная ситуация для земель с разрешенным использованием для ИЖС).

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к объектам, образующим в регионе рынок объектов «ленд»-девелопмента.

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

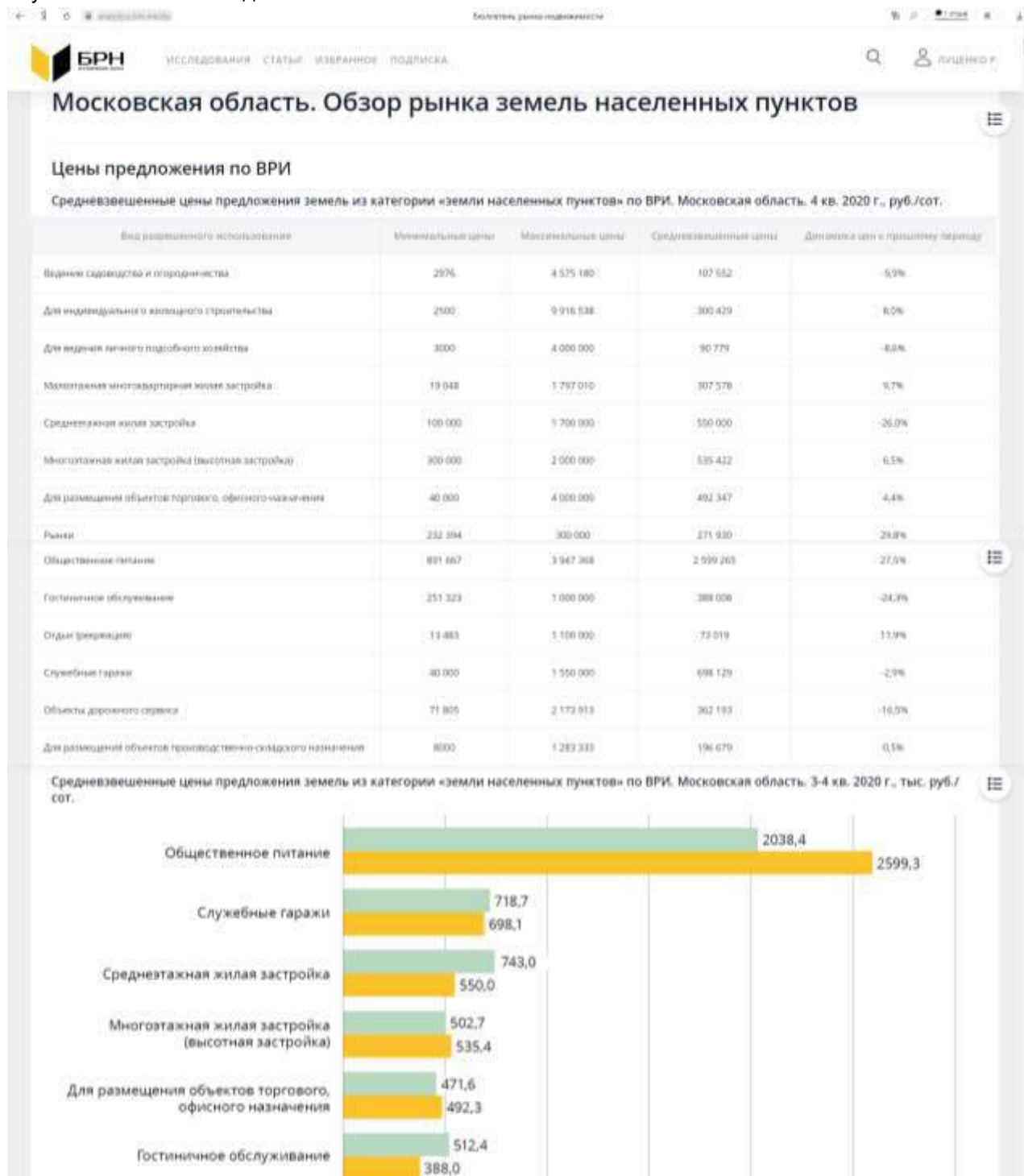
- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);

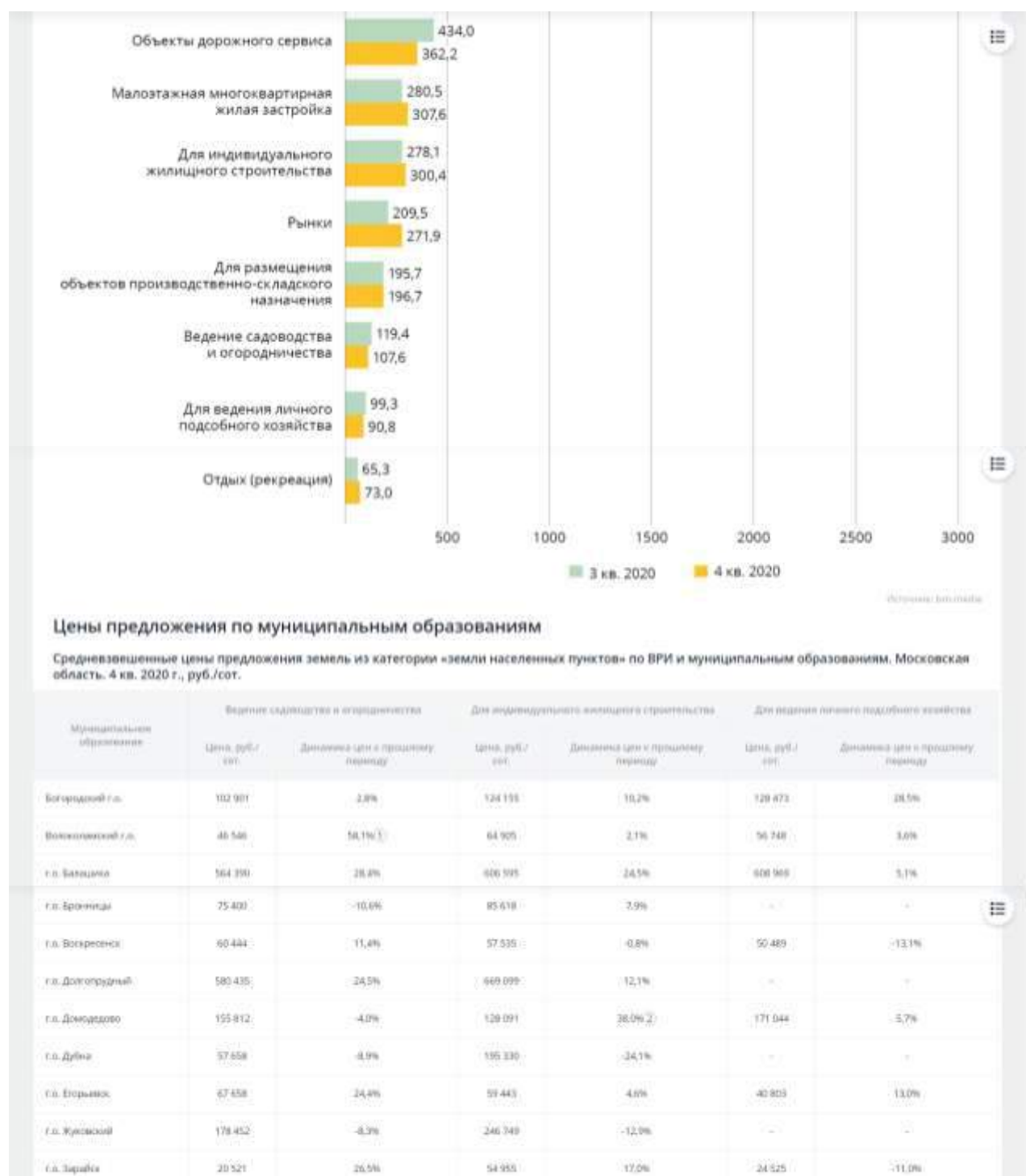
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса.

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам IV квартала 2020 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition2365/article2381.html>.

Ввиду того, что использование материалов, представленных на указанном выше ресурсе, осуществляется по подписке (платно), то ниже приведено подтверждение (PrintScreen) опубликованного исследования.





Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.в. Алатырь	153 950	-13,2%	362 723	51,1% (1)	-	-
г.в. Истра	129 866	-15,2%	505 560	25,8%	176 851	10,8%
г.в. Кашира	34 936	-13,8%	42 006	17,0%	32 367	30,9% (2)
г.в. Клин	49 283	18,1%	53 473	-6,8%	42 722	-11,2%
г.в. Королев	525 210	9,9%	615 388	-13,5%	500 000	-6,3%
г.в. Затюльмино	-	-	842 956	-4,8%	-	-
г.в. Красноармейск	107 607	-23,3%	211 685	-15,0%	-	-
г.в. Красногорск	519 889	-23,1%	1 083 475	9,0%	488 877	-26,7%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.в. Лобня	530 935	20,7%	278 882	-12,0%	362 500	-26,3%
г.в. Лосино-Петровский	-	-	156 386	-2,1%	212 375	-2,9%
г.в. Лотошино	21 477	-8,6%	38 045	-14,4%	33 029	0,2%
г.в. Луховицы	32 637	-17,9%	47 802	-9,0%	34 742	-4,2%
г.в. Лыткарино	276 894	44,0% (1)	287 508	3,3%	-	-
г.в. Люберцы	345 988	-8,7%	598 335	19,2%	250 000	47,7% (2)
г.в. Мытищи	149 226	-18,8%	551 736	15,5%	344 907	-23,0%
г.в. Озёры	42 397	24,9%	80 817	10,0%	46 425	-15,2%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.в. Павловский Посад	51 403	52,7% (1)	134 079	-0,3%	61 666	-4,8%
г.в. Подольск	167 842	5,0%	316 472	35,7% (3)	348 848	-8,8%
г.в. Протвино	39 034	-7,7%	47 007	13,1%	51 546	-19,5%
г.в. Пушкино	40 483	-17,9%	51 333	1,9%	16 909	н/д
г.в. Серебряные Пруды	25 052	-2,8%	28 074	-9,3%	20 225	-27,7%
г.в. Серпухов	45 168	15,9%	54 965	21,5%	60 951	1,7%
г.в. Солнечногорск	110 961	28,4%	187 951	5,5%	148 397	-2,2%
г.в. Ступино	82 962	14,8%	69 351	23,5%	70 467	-9,8%

г.в. Фрязино	167 742	53,8% (2)	166 570	-5,9%	-	-
г.в. Замоск	607 400	21,4%	1 045 562	47,5% (2)	457 500	-8,2%
Источник: Intermedia						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Ведение садоводств и огороженностей		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.в. Черноголовка	100 060	н/д	163 731	27,1%	130 385	16,3%
г.в. Чехов	42 458	-19,5%	106 662	3,6%	82 672	-5,7%
г.в. Шатур	22 723	-6,6%	28 309	-4,6%	17 269	-6,4%
г.в. Шаховская	18 876	-25,0%	23 522	22,6%	28 014	10,5%
г.в. Щапово	94 074	-17,9%	187 045	-13,0%	127 294	-18,0%
г.в. Электрогорск	50 170	-2,1%	65 821	8,5%	-	-
г.в. Электросталь	54 715	-16,7%	80 935	-20,1%	73 081	7,5%
Дзержинский г.в.	34 268	-29,8%	168 248	27,4%	67 974	-4,0%
ЗАТО Красновинный	-	-	870 833	15,0%	-	-
Коломенский г.в.	91 758	-10,3%	61 663	8,0%	27 142	-18,7%
Источник: Intermedia						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Ведение садоводств и огороженностей		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Ленинский г.в.	362 457	1,8%	305 683	16,6%	447 236	-7,8%
Можайский г.в.	32 113	9,4%	53 643	29,0%	48 912	-12,4%
Наро-Фоминский г.в.	66 823	19,6%	201 055	-13,8%	106 130	-12,4%
Одновский г.в.	58 312	-13,7%	1 321 395	25,6% (1)	346 031	17,8%
Орехово-Зуевский г.в.	40 040	25,2%	87 327	9,1%	55 602	-2,8%
Пушкинский г.в.	201 980	-5,9%	134 566	8,7%	200 231	7,1%
Раменский г.в.	95 789	26,7%	157 297	-0,5%	119 949	0,3%
Рузский г.в.	60 167	8,5%	89 223	-5,6%	79 731	6,9%
Сергиево-Посадский г.в.	31 541	15,1%	84 190	-14,3%	57 585	6,1%
Талдомский г.в.	47 175	-9,6%	44 073	-15,4%	37 348	6,8%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Малотажная многоквартирная жилая застройка		Среднетажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	111 365	31,1% ↑	—	—	470 768	18,4%
Волоколамский г.о.	—	—	100 000	н/д	—	—
г.о. Балашиха	790 000	н/д	—	—	1 213 592	0,0%
г.о. Бронницы	—	—	—	—	—	—
г.р. Воскресенск	—	—	—	—	—	—
г.о. Долгопрудный	—	—	—	—	—	—
г.о. Домодехово	236 958	5,2%	—	—	824 176	-9,4%
г.о. Дубна	—	—	—	—	—	—
г.о. Истринск	—	—	—	—	—	—
г.о. Жуковский	—	—	—	—	—	—
г.о. Зарайск	—	—	—	—	—	—
Источник: БТИ Москва						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Малотажная многоквартирная жилая застройка		Среднетажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Удальцовка	—	—	—	—	—	—
г.о. Истрин	216 045	-13,8%	—	—	—	—
г.о. Кашира	—	—	—	—	—	—
г.о. Клин	—	—	—	—	—	—
г.о. Королёв	—	—	—	—	—	—
г.о. Котельники	—	—	—	—	—	—
г.о. Красноармейск	—	—	—	—	—	—
г.о. Красногорск	675 000	-45,5% ↓	—	—	—	—
Источник: БТИ Москва						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Малотажная многоквартирная жилая застройка		Среднетажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Лобня	—	—	—	—	—	—
г.о. Люблино-Петровский	—	—	—	—	—	—
г.о. Лотошино	—	—	—	—	—	—
г.о. Луховицы	—	—	—	—	—	—
г.о. Лыткарино	—	—	—	—	—	—
г.о. Люберцы	—	—	—	—	419 295	-16,1%
г.о. Мытищи	—	—	—	—	—	—
г.о. Озёры	18 453	2,1%	—	—	—	—

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	80 627	7,5%	-	-	1 000 000	n/a
г.о. Протвино	-	-	-	-	-	-
г.о. Пушкино	-	-	-	-	-	-
г.о. Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-
г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	202 588	7,6%	-	-	614 754	11,4%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Фрязино	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	1 700 000	0,0%	900 000	0,0%
Источник: Бюллетень						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Черноголовка	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	74 910	0,0%	-	-	-	-
г.о. Шаура	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-
г.о. Шелково	79 000	0,0%	-	-	-	-
г.о. Электрогорск	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-
Дзержинский г.о.	91 719	6,0%	-	-	-	-
ЗАТО Красномаячск	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-
Источник: Бюллетень						
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2020 г., руб./сот.						
Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Ленинский г.о.	800 656	n/a	-	-	-	-
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	120 467	-36,0% (1)	-	-	-	-
Одинцовский г.о.	598 032	-13,5%	694 118	0,0%	1 875 000	0,0%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	400 000	0,0%
Пушкинский г.о.	199 372	-4,0%	-	-	2 000 000	n/a
Раменский г.о.	119 847	56,4% (2)	-	-	379 781	-32,0% (3)
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-

страница 131

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торг. назначения		Рынок		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.в. Реутов	250 000	н/д	-	-	-	-	-	-
г.в. Серебряные Пруды	150 000	н/д	-	-	-	-	-	-
г.в. Серпухов	825 471	79,0%	-	-	-	-	294 118	н/д
г.в. Солнечногорск	367 436	28,9%	300 000	0,0%	-	-	351 931	-9,8%
г.в. Ступино	86 667	н/д	-	-	-	-	-	-
г.в. Троица	467 908	3,3%	-	-	-	-	-	-
г.в. Чехов	172 207	-15,7%	-	-	-	-	-	-
г.в. Шаховская	-	-	-	-	-	-	-	-
г.в. Шатур	294 524	-36,6%	-	-	-	-	-	-
г.в. Электрогорск	469 818	-23,0%	-	-	-	-	-	-
Источники: Росстат								
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям, Московская область, 4 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торг. назначения		Рынок		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Дмитровский г.в.	313 113	-10,2%	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.в.	1 333 333	н/д	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.в.	642 056	0,6%	-	-	-	-	1 000 000	-28,6%
Можайский г.в.	203 881	-21,4%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.в.	170 068	0,0%	-	-	-	-	-	-
Одинцовский г.в.	1 042 008	8,0%	-	-	3 947 308	0,0%	-	-
Орехово-Зуевский г.в.	410 968	19,7%	-	-	-	-	-	-
Пушкинский г.в.	308 297	-16,1%	-	-	-	-	-	-
Раменский г.в.	127 287	24,6%	-	-	801 667	0,0%	-	-
Рязанский г.в.	401 565	22,7%	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.в.	596 226	18,9%	232 394	н/д	-	-	713 433	-4,0%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	-	-	-	-	-	-	135 515	-10,0%
Воскобойский г.о.	243 549	-9,0%	-	-	-	-	46 000	-4,6%
г.о. Ветовская	-	-	761 124	0,0%	1 767 188	-10,4%	645 904	-9,0%
г.о. Воскресенск	-	-	153 646	0,0%	-	-	34 349	22,1%
г.о. Дзержинский	-	-	-	-	-	-	300 000	0,0%
г.о. Домодедово	136 118	245,3% (1)	-	-	89 638	-12,0%	216 896	28,0%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Горьковский	-	-	40 000	н/д	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-	-	-
Источник: Im media								
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Истрин	-	-	-	-	846 134	0,0%	479 695	-31,5% (2)
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-	30 495	-19,4%
г.о. Королев	-	-	-	-	-	-	505 051	-41,5% (3)
г.о. Красногорск	-	-	-	-	460 993	-32,2% (1)	-	-
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-	432 093	37,5% (4)
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-	24 953	-32,5% (5)
г.о. Люберцы	-	-	-	-	-	-	214 843	4,8%
г.о. Мытищи	40 484	0,0%	-	-	900 000	0,0%	347 407	39,1% (6)
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	-	-	-	-	233 506	17,6%
Источник: Im media								
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.								
Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Реутов	-	-	-	-	582 500	-29,7%	-	-
г.о. Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-	145 443	-5,3%

г.в. Серпухов	-	-	-	-	-	-	40 164	38,1% (1)
г.в. Солнечногорск	132 505	9,3%	-	-	258 817	-55,5% (2)	366 765	-14,9%
г.в. Ступино	-	-	-	-	-	-	95 000	9,8%
г.в. Талки	-	-	800 000	86,7% (1)	1 707 317	-0,0%	447 976	14,8%
г.в. Чехов	-	-	-	-	93 320	-4,1%	95 533	35,4% (2)
г.в. Шаховская	-	-	-	-	-	-	14 250	65,3% (3)
г.в. Шатково	-	-	500 000	0,0%	-	-	97 659	-6,2%
г.в. Электрогорск	-	-	-	-	-	-	113 352	12,5%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные нужды		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
Дмитровский г.о.	-	-	-	-	-	-	148 217	-0,5%
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-	54 075	-9,5%
Ленинский г.о.	380 000	-16,0%	-	-	630 970	23,9%	327 709	-4,7%
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-	40 000	35,7%
Наро-Фоминский г.о.	21 277	n/a	-	-	-	-	188 431	-0,7%
Одинцовский г.о.	296 935	6,9%	-	-	514 113	24,1%	503 716	43,8% (1)
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	960 000	0,0%	75 000	-3,8%
Пушкинский г.о.	-	-	-	-	857 143	0,0%	289 459	-15,2%
Раменский г.о.	29 412	0,0%	-	-	94 053	-28,0%	171 066	-8,7%
Рузский г.о.	100 000	n/a	-	-	89 344	0,0%	112 967	27,0%
Сергиево-Посадский г.о.	23 204	10,5%	-	-	-	-	17 949	-44,1% (2)

Источник: bnt.mos.ru

Цены предложения по диапазонам площадей

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.

Диапазоны площадей, сот.	Ведение скотоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	219 723	1,0%	350 310	7,1%	274 779	-0,1%
> 5 ≤ 10	117 140	-6,2%	168 918	-6,1%	142 323	-13,2%
> 10 ≤ 15	119 447	-2,5%	146 469	-11,3%	92 123	-12,3%
> 15 ≤ 30	148 712	-25,7%	226 224	-19,0%	71 533	-13,0%
> 30 ≤ 50	209 897	-23,0%	662 941	8,2%	126 402	24,5%
> 50 ≤ 100	495 161	-15,4%	1 144 912	11,0%	86 422	20,5%
> 100 ≤ 300	84 317	-13,8%	563 489	-7,3%	80 850	101,7% (4)
> 300 ≤ 500	59 079	-1,0%	187 635	-28,4%	40 232	27,0%
> 500 ≤ 1000	68 283	-56,8% (1)	273 687	0,4%	121 387	n/a
> 1000	12 367	-55,7% (2)	133 361	70,0% (3)	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.								
Диапазоны площадей, сот.	Многоэтажные многоквартирные жилые застройщики		Среднететажные жилые застройщики		Многоэтажные жилые застройщики (высотная застройка)			
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду		
≤ 5	-	-	-	-	-	-		
> 5 ≤ 10	230 451	33,4% ¹	-	-	-	-		
> 10 ≤ 15	338 129	41,7% ²	-	-	-	-		
> 15 ≤ 30	242 209	-43,9% ³	-	-	1 220 744	250,4% ⁷		
> 30 ≤ 50	128 571	-40,2% ⁴	1 700 000	0,0%	959 596	25,5%		
> 50 ≤ 100	207 286	25,0%	-	-	754 833	17,2%		
> 100 ≤ 300	303 088	26,4%	-	-	679 478	11,8%		
> 300 ≤ 500	283 336	-10,7%	100 000	n/d	-	-		
> 500 ≤ 1000	141 652	-35,4% ⁵	694 118	0,0%	689 711	52,0% ⁸		
> 1000	483 356	66,5% ⁶	-	-	415 251	-14,3%		
Источник: Bimmedia								
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.								
Диапазоны площадей, сот.	Для размещения объектов торгово-сервисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	1 008 853	26,6%	-	-	-	-	-	-
> 5 ≤ 10	557 389	-4,4%	-	-	-	-	587 500	-5,1%
> 10 ≤ 15	416 202	-24,1%	-	-	891 667	-45,2% ²	654 545	3,1%
> 15 ≤ 30	793 623	-1,7%	232 394	n/d	3 947 368	33,0% ³	720 930	-5,4%
> 30 ≤ 50	423 927	-11,8%	300 000	0,0%	-	-	-	-
> 50 ≤ 100	576 919	7,8%	-	-	-	-	-	-
> 100 ≤ 300	579 125	-7,2%	-	-	-	-	251 323	n/d
> 300 ≤ 500	407 346	-29,3%	-	-	-	-	390 000	0,0%
> 500 ≤ 1000	681 690	44,4% ¹	-	-	-	-	-	-
> 1000	291 081	-15,0%	-	-	-	-	-	-
Источник: Bimmedia								
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 кв. 2020 г., руб./сот.								
Диапазоны площадей, сот.	Отдых (рекреация)		Спортивные объекты		Объекты досугового сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./сот.	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	-	-	1 550 000	n/d	797 759	28,7%	352 258	7,5%
> 5 ≤ 10	380 000	-16,0%	500 000	0,0%	534 210	-21,4%	267 343	-21,0%

> 10 ≤ 15	600 000	26,6%	-	-	599 327	-25,5% (3)	391 791	41,7% (5)
> 15 ≤ 30	-	-	153 848	-43,5% (2)	639 976	-21,0%	354 102	-0,4%
> 30 ≤ 50	1 100 000	22,2%	-	-	779 705	-2,9%	228 896	-4,3%
> 50 ≤ 100	-	-	-40 000	n/a	349 201	-2,4%	240 068	3,2%
> 100 ≤ 300	180 770	73,7% (1)	-	-	933 380	-0,4%	221 836	17,6%
> 300 ≤ 500	139 779	0,0%	-	-	-	-	194 829	15,3%
> 500 ≤ 1000	16 347	21,2%	761 124	0,0%	-	-	210 990	-5,4%
> 1000	65 052	15,4%	-	-	71 885	-60,0% (4)	140 804	-20,7%

Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition2365/article2381.html>

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта (объектов) оценки на рынок оцениваемого (оцениваемых) объектов

Санкции и неопределенность в отношении будущей геополитической напряженности оказывают негативное влияние на инвестиционную привлекательность российских активов и активность рынка недвижимости.

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

Вирус тормозит российскую экономику

Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса. Глава Минэкономразвития Максим Решетников признал, что текущий трехлетний сценарий развития страны в недостаточной мере учитывает влияние инфекции на глобальный рынок. Решетникова поддержал и руководитель Счетной палаты Алексей Кудрин, заявив, что последствия эпидемии будут «глубже, чем предполагалось» при планировании бюджета.

Тему влияния коронавируса на экономику поднял Владимир Путин. Он собрал нефтяников и предложил подумать над тем, как реагировать на происходящее вокруг коронавируса, последствия которого на мировом рынке уже дают о себе знать. Тогда тоже стало тревожно, но президент обнадежил: подушки безопасности в виде Фонда национального благосостояния хватит для стабильности. Власти уповают на нее с 2008 года, когда она действительно сработала, вспоминает директор института стратегического анализа компании FBK Grant Thornton Игорь Николаев. Но сейчас мир на пороге нового глобального кризиса, и России не удастся пересидеть его за счет резервов. «Мировая экономика созрела для кризиса. Был вопрос только в том, что могло послужить спусковым крючком.

Падение цен на нефть вызывает ослабление валюты, начинается сокращение производства, замораживание зарплат, сотрудников увольняют. Все это происходит по законам кризисного времени», — отмечает Николаев.

Источник: 1. <https://www.kommersant.ru/doc/4275910>

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. 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 оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в учебнике «Оценка стоимости недвижимости» Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

- доходная недвижимость;
- условно доходная недвижимость;
- бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

- уникальные объекты;
- редкие объекты;
- широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

- незастроенные земельные участки;
- готовые объекты;
- не завершенные строительством объекты;
- объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 15.

Таблица 15.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемых объектов
1	В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости	Земельные участки
2	В зависимости от состояния земельного участка	Незастроенные земельные участки
3	В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость
4	В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространенные объекты
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Кроме указанных в табл. 15 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Исходные условия локализации объектов анализа для улучшений

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)
ценовая зона в пределах области	в пределах от 16 до 30 км от МКАД
типовая зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	17 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовалось
форма объекта	не локализовалось

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации. В качестве источника информации использовался информационный сайт: <https://www.asterra.ru>.

На указанном выше ресурсе актуальны 218 оферт, которые могут рассматриваться как объекты анализа:

<https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/genplan/>



3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

В данном разделе проводится анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, с указанием интервала значений цен.

При проведении настоящей оценки объектами анализа являются объекты недвижимости, имущественные права на которые являются правом собственности.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 17 – 24. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 17.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Все объекты анализа	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 18.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Все объекты анализа	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД	Расположение внутри поселка
Все объекты анализа	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 17 км от МКАД	представлено выше на схеме поселка

Источник: 1. Анализ Оценщик

Таблица 20.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	606,0	9	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 2	613,0	10	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 3	615,0	11	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 4	625,0	12	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 5	628,0	13	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 6	617,0	14	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 7	620,0	15	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 8	621,0	16	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 9	621,0	17	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 10	620,0	18	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 11	721,0	19	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 12	1 146,0	20	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 13	626,0	21	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 14	621,0	22	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 15	616,0	23	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 16	627,0	24	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 17	622,0	25	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 18	622,0	26	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 19	615,0	27	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 20	614,0	28	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 21	614,0	29	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 22	635,0	30	электричество и газификация	ровный	относительно правильная

страница 141

страница 142

страница 143

Объект анализа	Площадь, кв. м	№ на схеме поселка	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 188	621,0	212	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 189	707,0	213	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 190	711,0	214	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 191	724,0	215	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 192	753,0	216	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 193	865,0	218	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 194	741,0	229	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 195	622,0	231	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 196	743,0	235	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 197	806,0	236	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 198	631,0	240	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 199	735,0	241	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 200	734,0	242	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 201	750,0	244	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 202	650,0	245	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 203	664,0	246	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 204	614,0	258	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 205	657,0	259	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 206	668,0	260	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 207	600,0	263	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 208	857,0	276	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 209	2 004,0	278	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 210	1 939,0	279	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 211	1 960,0	280	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 212	1 915,0	281	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 213	1 825,0	282	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 214	605,0	286	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 215	1 953,0	288	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 216	1 970,0	289	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 217	2 014,0	290	электричество и газификация	ровный	относительно правильная
Объект 218	2 422,0	291	электричество и газификация	ровный	относительно правильная

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 21.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Все объекты анализа	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью для объектов анализа

Объект анализа	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты анализа	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 23.

Данные о прочих характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты анализа	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	9	1 757 400	2 900
Объект 2	10	1 777 700	2 900

Объект анализа	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 3	11	1 783 500	2 900
Объект 4	12	1 812 500	2 900
Объект 5	13	1 821 200	2 900
Объект 6	14	1 789 300	2 900
Объект 7	15	1 798 000	2 900
Объект 8	16	1 800 900	2 900
Объект 9	17	1 800 900	2 900
Объект 10	18	1 798 000	2 900
Объект 11	19	2 090 900	2 900
Объект 12	20	3 323 400	2 900
Объект 13	21	1 815 400	2 900
Объект 14	22	1 800 900	2 900
Объект 15	23	1 786 400	2 900
Объект 16	24	1 818 300	2 900
Объект 17	25	1 803 800	2 900
Объект 18	26	1 803 800	2 900
Объект 19	27	1 783 500	2 900
Объект 20	28	1 780 600	2 900
Объект 21	29	1 780 600	2 900
Объект 22	30	1 841 500	2 900
Объект 23	31	2 448 000	3 200
Объект 24	32	2 073 600	3 200
Объект 25	33	2 048 000	3 200
Объект 26	34	2 073 600	3 200
Объект 27	35	2 044 800	3 200
Объект 28	36	2 006 400	3 200
Объект 29	37	1 964 800	3 200
Объект 30	38	2 144 000	3 532
Объект 31	39	2 400 000	3 404
Объект 32	40	1 856 000	2 900
Объект 33	41	1 806 700	2 900
Объект 34	42	1 841 500	2 900
Объект 35	43	1 876 300	2 900
Объект 36	44	1 914 000	2 900
Объект 37	45	1 943 000	2 900
Объект 38	49	1 964 800	3 200
Объект 39	50	1 958 400	3 200
Объект 40	51	1 968 000	3 200
Объект 41	52	2 112 000	3 485
Объект 42	53	1 961 600	3 200
Объект 43	54	1 987 200	3 200
Объект 44	55	2 048 000	3 200
Объект 45	56	2 601 600	3 200
Объект 46	57	2 144 000	3 532
Объект 47	58	2 086 400	3 200
Объект 48	59	2 060 800	3 200
Объект 49	60	2 080 000	3 200
Объект 50	61	2 041 600	3 200
Объект 51	62	2 000 000	3 200

Объект анализа	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 52	63	1 955 200	3 200
Объект 53	64	2 048 000	3 391
Объект 54	65	2 144 000	3 532
Объект 55	66	2 400 000	3 404
Объект 56	67	2 016 000	3 343
Объект 57	68	2 144 000	3 532
Объект 58	69	1 984 000	3 296
Объект 59	70	2 144 000	3 532
Объект 60	71	2 208 000	3 626
Объект 61	72	1 974 400	3 200
Объект 62	73	2 355 200	3 200
Объект 63	74	1 964 800	3 200
Объект 64	75	1 984 000	3 296
Объект 65	76	2 208 000	3 626
Объект 66	77	2 144 000	3 532
Объект 67	78	1 980 800	3 200
Объект 68	79	2 019 200	3 200
Объект 69	80	2 044 800	3 200
Объект 70	81	1 990 400	3 200
Объект 71	82	2 192 000	3 200
Объект 72	83	2 121 600	3 200
Объект 73	84	2 156 800	3 200
Объект 74	85	2 195 200	3 200
Объект 75	86	2 230 400	3 200
Объект 76	87	2 489 600	3 200
Объект 77	88	3 046 400	3 200
Объект 78	89	2 208 000	3 626
Объект 79	90	2 144 000	3 532
Объект 80	92	2 208 000	3 626
Объект 81	93	1 961 600	3 200
Объект 82	94	1 961 600	3 200
Объект 83	95	1 984 000	3 200
Объект 84	96	2 176 000	3 579
Объект 85	97	2 451 200	3 200
Объект 86	98	1 945 600	3 200
Объект 87	99	1 929 600	3 200
Объект 88	100	1 936 000	3 200
Объект 89	101	1 942 400	3 200
Объект 90	102	1 948 800	3 200
Объект 91	103	2 393 600	3 200
Объект 92	104	2 060 800	3 200
Объект 93	105	2 134 400	3 200
Объект 94	106	2 195 200	3 200
Объект 95	107	2 227 200	3 200
Объект 96	108	2 252 800	3 200
Объект 97	109	2 502 400	3 200
Объект 98	110	2 460 800	2 832
Объект 99	111	2 259 200	3 200
Объект 100	112	2 070 400	3 200

Объект анализа	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 101	113	2 080 000	3 200
Объект 102	114	2 118 400	3 200
Объект 103	115	2 156 800	3 200
Объект 104	116	2 192 000	3 200
Объект 105	117	2 268 800	2 872
Объект 106	118	2 089 600	3 200
Объект 107	120	1 955 200	3 200
Объект 108	121	1 958 400	3 200
Объект 109	122	1 942 400	3 200
Объект 110	123	1 939 200	3 200
Объект 111	124	2 035 200	3 200
Объект 112	125	2 393 600	3 200
Объект 113	126	2 188 800	3 200
Объект 114	127	2 188 800	3 200
Объект 115	128	2 233 600	3 200
Объект 116	129	2 278 400	3 200
Объект 117	130	2 259 200	3 200
Объект 118	131	1 955 200	3 200
Объект 119	132	2 092 800	3 200
Объект 120	133	2 118 400	3 200
Объект 121	134	2 144 000	3 200
Объект 122	135	2 172 800	3 200
Объект 123	136	2 204 800	3 200
Объект 124	137	2 524 800	3 200
Объект 125	138	2 793 600	3 200
Объект 126	139	2 944 000	3 200
Объект 127	140	2 115 200	3 200
Объект 128	141	2 121 600	3 200
Объект 129	142	2 121 600	3 200
Объект 130	143	2 121 600	3 200
Объект 131	144	2 022 400	3 200
Объект 132	145	2 467 200	3 200
Объект 133	146	2 156 800	3 200
Объект 134	147	2 233 600	3 200
Объект 135	148	2 246 400	3 200
Объект 136	149	2 243 200	3 200
Объект 137	150	2 243 200	3 200
Объект 138	151	2 361 600	3 200
Объект 139	153	1 971 200	3 200
Объект 140	154	2 012 800	3 200
Объект 141	155	2 051 200	3 200
Объект 142	156	2 089 600	3 200
Объект 143	157	2 016 000	3 041
Объект 144	158	2 185 600	3 200
Объект 145	159	2 102 400	3 200
Объект 146	160	2 105 600	3 200
Объект 147	161	2 108 800	3 200
Объект 148	162	2 112 000	3 200
Объект 149	163	2 364 800	3 200

Объект анализа	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 150	164	2 470 400	3 200
Объект 151	165	2 736 000	3 200
Объект 152	166	2 169 600	3 200
Объект 153	168	2 160 000	3 200
Объект 154	169	2 201 600	3 200
Объект 155	171	2 124 800	3 200
Объект 156	172	1 984 000	3 200
Объект 157	173	1 990 400	3 200
Объект 158	176	2 304 000	3 200
Объект 159	177	2 153 600	3 210
Объект 160	179	1 990 400	3 200
Объект 161	180	1 996 800	3 200
Объект 162	182	2 019 200	3 200
Объект 163	183	2 166 400	3 200
Объект 164	184	2 163 200	3 200
Объект 165	185	2 156 800	3 200
Объект 166	186	2 227 200	3 200
Объект 167	187	2 524 800	3 200
Объект 168	189	2 387 200	3 200
Объект 169	193	1 920 000	3 200
Объект 170	194	1 952 000	3 200
Объект 171	195	1 945 600	3 200
Объект 172	196	1 948 800	3 200
Объект 173	197	2 444 800	3 200
Объект 174	198	2 659 200	3 200
Объект 175	199	2 732 800	3 200
Объект 176	200	2 284 800	3 200
Объект 177	201	2 275 200	3 200
Объект 178	202	2 281 600	3 178
Объект 179	203	2 752 000	4 047
Объект 180	204	2 361 600	3 200
Объект 181	205	2 377 600	3 200
Объект 182	206	2 432 000	3 200
Объект 183	207	2 342 400	3 200
Объект 184	208	2 294 400	3 200
Объект 185	209	2 288 000	3 200
Объект 186	210	2 278 400	3 200
Объект 187	211	2 400 000	3 200
Объект 188	212	2 173 500	3 500
Объект 189	213	2 474 500	3 500
Объект 190	214	2 488 500	3 500
Объект 191	215	2 534 000	3 500
Объект 192	216	2 635 500	3 500
Объект 193	218	3 027 500	3 500
Объект 194	229	2 593 500	3 500
Объект 195	231	1 803 800	2 900
Объект 196	235	2 154 700	2 900
Объект 197	236	2 337 400	2 900
Объект 198	240	2 208 500	3 500

Объект анализа	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 199	241	2 572 500	3 500
Объект 200	242	2 569 000	3 500
Объект 201	244	2 625 000	3 500
Объект 202	245	2 275 000	3 500
Объект 203	246	2 324 000	3 500
Объект 204	258	2 149 000	3 500
Объект 205	259	2 299 500	3 500
Объект 206	260	2 338 000	3 500
Объект 207	263	2 100 000	3 500
Объект 208	276	2 999 500	3 500
Объект 209	278	4 008 000	2 000
Объект 210	279	3 878 000	2 000
Объект 211	280	3 920 000	2 000
Объект 212	281	3 830 000	2 000
Объект 213	282	3 650 000	2 000
Объект 214	286	2 117 500	3 500
Объект 215	288	3 906 000	2 000
Объект 216	289	3 940 000	2 000
Объект 217	290	4 028 000	2 000
Объект 218	291	4 844 000	2 000
мин			2 000
макс			4 047
среднее			3 160
медиана			3 200
стандартное отклонение			303

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 24, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 2 000 руб./кв. м до 4 047 руб./кв. м.

Интервал цен указан без учета скидок на торг, но с учетом того, что в указанную цену входят:

- затраты на услуги по заключению сделки – 70 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на подключение к коммуникациям (электричество и газоснабжение) поселка – 770 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади.

Данная информация получена от представителя отдела продаж КП «Купавна Сити» (тел. +7 (495) 152-42-03).

Скорректированные (уменьшенные) стоимости объектов анализа на величину указанных дополнительных затрат (платежей) представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Данные о скорректированных ценах объектов анализа

Объект анализа	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Цена дополнительных затрат (платежей), руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	9	1 757 400	770 000	917 400	1 514
Объект 2	10	1 777 700	770 000	937 700	1 530
Объект 3	11	1 783 500	770 000	943 500	1 534
Объект 4	12	1 812 500	770 000	972 500	1 556
Объект 5	13	1 821 200	770 000	981 200	1 562
Объект 6	14	1 789 300	770 000	949 300	1 539
Объект 7	15	1 798 000	770 000	958 000	1 545
Объект 8	16	1 800 900	770 000	960 900	1 547
Объект 9	17	1 800 900	770 000	960 900	1 547

Объект анализа	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Цена дополнительных затрат (платежей), руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 10	18	1 798 000	770 000	958 000	1 545
Объект 11	19	2 090 900	770 000	1 250 900	1 735
Объект 12	20	3 323 400	770 000	2 483 400	2 167
Объект 13	21	1 815 400	770 000	975 400	1 558
Объект 14	22	1 800 900	770 000	960 900	1 547
Объект 15	23	1 786 400	770 000	946 400	1 536
Объект 16	24	1 818 300	770 000	978 300	1 560
Объект 17	25	1 803 800	770 000	963 800	1 550
Объект 18	26	1 803 800	770 000	963 800	1 550
Объект 19	27	1 783 500	770 000	943 500	1 534
Объект 20	28	1 780 600	770 000	940 600	1 532
Объект 21	29	1 780 600	770 000	940 600	1 532
Объект 22	30	1 841 500	770 000	1 001 500	1 577
Объект 23	31	2 448 000	770 000	1 608 000	2 102
Объект 24	32	2 073 600	770 000	1 233 600	1 904
Объект 25	33	2 048 000	770 000	1 208 000	1 888
Объект 26	34	2 073 600	770 000	1 233 600	1 904
Объект 27	35	2 044 800	770 000	1 204 800	1 885
Объект 28	36	2 006 400	770 000	1 166 400	1 860
Объект 29	37	1 964 800	770 000	1 124 800	1 832
Объект 30	38	2 144 000	770 000	1 304 000	2 148
Объект 31	39	2 400 000	770 000	1 560 000	2 213
Объект 32	40	1 856 000	770 000	1 016 000	1 588
Объект 33	41	1 806 700	770 000	966 700	1 552
Объект 34	42	1 841 500	770 000	1 001 500	1 577
Объект 35	43	1 876 300	770 000	1 036 300	1 602
Объект 36	44	1 914 000	770 000	1 074 000	1 627
Объект 37	45	1 943 000	770 000	1 103 000	1 646
Объект 38	49	1 964 800	770 000	1 124 800	1 832
Объект 39	50	1 958 400	770 000	1 118 400	1 827
Объект 40	51	1 968 000	770 000	1 128 000	1 834
Объект 41	52	2 112 000	770 000	1 272 000	2 099
Объект 42	53	1 961 600	770 000	1 121 600	1 830
Объект 43	54	1 987 200	770 000	1 147 200	1 847
Объект 44	55	2 048 000	770 000	1 208 000	1 888
Объект 45	56	2 601 600	770 000	1 761 600	2 167
Объект 46	57	2 144 000	770 000	1 304 000	2 148
Объект 47	58	2 086 400	770 000	1 246 400	1 912
Объект 48	59	2 060 800	770 000	1 220 800	1 896
Объект 49	60	2 080 000	770 000	1 240 000	1 908
Объект 50	61	2 041 600	770 000	1 201 600	1 883
Объект 51	62	2 000 000	770 000	1 160 000	1 856
Объект 52	63	1 955 200	770 000	1 115 200	1 825
Объект 53	64	2 048 000	770 000	1 208 000	2 000
Объект 54	65	2 144 000	770 000	1 304 000	2 148
Объект 55	66	2 400 000	770 000	1 560 000	2 213
Объект 56	67	2 016 000	770 000	1 176 000	1 950
Объект 57	68	2 144 000	770 000	1 304 000	2 148
Объект 58	69	1 984 000	770 000	1 144 000	1 900

Объект анализа	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Цена дополнительных затрат (платежей), руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 59	70	2 144 000	770 000	1 304 000	2 148
Объект 60	71	2 208 000	770 000	1 368 000	2 246
Объект 61	72	1 974 400	770 000	1 134 400	1 839
Объект 62	73	2 355 200	770 000	1 515 200	2 059
Объект 63	74	1 964 800	770 000	1 124 800	1 832
Объект 64	75	1 984 000	770 000	1 144 000	1 900
Объект 65	76	2 208 000	770 000	1 368 000	2 246
Объект 66	77	2 144 000	770 000	1 304 000	2 148
Объект 67	78	1 980 800	770 000	1 140 800	1 843
Объект 68	79	2 019 200	770 000	1 179 200	1 869
Объект 69	80	2 044 800	770 000	1 204 800	1 885
Объект 70	81	1 990 400	770 000	1 150 400	1 850
Объект 71	82	2 192 000	770 000	1 352 000	1 974
Объект 72	83	2 121 600	770 000	1 281 600	1 933
Объект 73	84	2 156 800	770 000	1 316 800	1 954
Объект 74	85	2 195 200	770 000	1 355 200	1 976
Объект 75	86	2 230 400	770 000	1 390 400	1 995
Объект 76	87	2 489 600	770 000	1 649 600	2 120
Объект 77	88	3 046 400	770 000	2 206 400	2 318
Объект 78	89	2 208 000	770 000	1 368 000	2 246
Объект 79	90	2 144 000	770 000	1 304 000	2 148
Объект 80	92	2 208 000	770 000	1 368 000	2 246
Объект 81	93	1 961 600	770 000	1 121 600	1 830
Объект 82	94	1 961 600	770 000	1 121 600	1 830
Объект 83	95	1 984 000	770 000	1 144 000	1 845
Объект 84	96	2 176 000	770 000	1 336 000	2 197
Объект 85	97	2 451 200	770 000	1 611 200	2 103
Объект 86	98	1 945 600	770 000	1 105 600	1 818
Объект 87	99	1 929 600	770 000	1 089 600	1 807
Объект 88	100	1 936 000	770 000	1 096 000	1 812
Объект 89	101	1 942 400	770 000	1 102 400	1 816
Объект 90	102	1 948 800	770 000	1 108 800	1 821
Объект 91	103	2 393 600	770 000	1 553 600	2 077
Объект 92	104	2 060 800	770 000	1 220 800	1 896
Объект 93	105	2 134 400	770 000	1 294 400	1 941
Объект 94	106	2 195 200	770 000	1 355 200	1 976
Объект 95	107	2 227 200	770 000	1 387 200	1 993
Объект 96	108	2 252 800	770 000	1 412 800	2 007
Объект 97	109	2 502 400	770 000	1 662 400	2 126
Объект 98	110	2 460 800	770 000	1 620 800	1 865
Объект 99	111	2 259 200	770 000	1 419 200	2 010
Объект 100	112	2 070 400	770 000	1 230 400	1 902
Объект 101	113	2 080 000	770 000	1 240 000	1 908
Объект 102	114	2 118 400	770 000	1 278 400	1 931
Объект 103	115	2 156 800	770 000	1 316 800	1 954
Объект 104	116	2 192 000	770 000	1 352 000	1 974
Объект 105	117	2 268 800	770 000	1 428 800	1 809
Объект 106	118	2 089 600	770 000	1 249 600	1 914
Объект 107	120	1 955 200	770 000	1 115 200	1 825

Объект анализа	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Цена дополнительных затрат (платежей), руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 108	121	1 958 400	770 000	1 118 400	1 827
Объект 109	122	1 942 400	770 000	1 102 400	1 816
Объект 110	123	1 939 200	770 000	1 099 200	1 814
Объект 111	124	2 035 200	770 000	1 195 200	1 879
Объект 112	125	2 393 600	770 000	1 553 600	2 077
Объект 113	126	2 188 800	770 000	1 348 800	1 972
Объект 114	127	2 188 800	770 000	1 348 800	1 972
Объект 115	128	2 233 600	770 000	1 393 600	1 997
Объект 116	129	2 278 400	770 000	1 438 400	2 020
Объект 117	130	2 259 200	770 000	1 419 200	2 010
Объект 118	131	1 955 200	770 000	1 115 200	1 825
Объект 119	132	2 092 800	770 000	1 252 800	1 916
Объект 120	133	2 118 400	770 000	1 278 400	1 931
Объект 121	134	2 144 000	770 000	1 304 000	1 946
Объект 122	135	2 172 800	770 000	1 332 800	1 963
Объект 123	136	2 204 800	770 000	1 364 800	1 981
Объект 124	137	2 524 800	770 000	1 684 800	2 135
Объект 125	138	2 793 600	770 000	1 953 600	2 238
Объект 126	139	2 944 000	770 000	2 104 000	2 287
Объект 127	140	2 115 200	770 000	1 275 200	1 929
Объект 128	141	2 121 600	770 000	1 281 600	1 933
Объект 129	142	2 121 600	770 000	1 281 600	1 933
Объект 130	143	2 121 600	770 000	1 281 600	1 933
Объект 131	144	2 022 400	770 000	1 182 400	1 871
Объект 132	145	2 467 200	770 000	1 627 200	2 111
Объект 133	146	2 156 800	770 000	1 316 800	1 954
Объект 134	147	2 233 600	770 000	1 393 600	1 997
Объект 135	148	2 246 400	770 000	1 406 400	2 003
Объект 136	149	2 243 200	770 000	1 403 200	2 002
Объект 137	150	2 243 200	770 000	1 403 200	2 002
Объект 138	151	2 361 600	770 000	1 521 600	2 062
Объект 139	153	1 971 200	770 000	1 131 200	1 836
Объект 140	154	2 012 800	770 000	1 172 800	1 865
Объект 141	155	2 051 200	770 000	1 211 200	1 890
Объект 142	156	2 089 600	770 000	1 249 600	1 914
Объект 143	157	2 016 000	770 000	1 176 000	1 774
Объект 144	158	2 185 600	770 000	1 345 600	1 970
Объект 145	159	2 102 400	770 000	1 262 400	1 921
Объект 146	160	2 105 600	770 000	1 265 600	1 923
Объект 147	161	2 108 800	770 000	1 268 800	1 925
Объект 148	162	2 112 000	770 000	1 272 000	1 927
Объект 149	163	2 364 800	770 000	1 524 800	2 063
Объект 150	164	2 470 400	770 000	1 630 400	2 112
Объект 151	165	2 736 000	770 000	1 896 000	2 218
Объект 152	166	2 169 600	770 000	1 329 600	1 961
Объект 153	168	2 160 000	770 000	1 320 000	1 956
Объект 154	169	2 201 600	770 000	1 361 600	1 979
Объект 155	171	2 124 800	770 000	1 284 800	1 935
Объект 156	172	1 984 000	770 000	1 144 000	1 845

Объект анализа	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Цена дополнительных затрат (платежей), руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 157	173	1 990 400	770 000	1 150 400	1 850
Объект 158	176	2 304 000	770 000	1 464 000	2 033
Объект 159	177	2 153 600	770 000	1 313 600	1 958
Объект 160	179	1 990 400	770 000	1 150 400	1 850
Объект 161	180	1 996 800	770 000	1 156 800	1 854
Объект 162	182	2 019 200	770 000	1 179 200	1 869
Объект 163	183	2 166 400	770 000	1 326 400	1 959
Объект 164	184	2 163 200	770 000	1 323 200	1 957
Объект 165	185	2 156 800	770 000	1 316 800	1 954
Объект 166	186	2 227 200	770 000	1 387 200	1 993
Объект 167	187	2 524 800	770 000	1 684 800	2 135
Объект 168	189	2 387 200	770 000	1 547 200	2 074
Объект 169	193	1 920 000	770 000	1 080 000	1 800
Объект 170	194	1 952 000	770 000	1 112 000	1 823
Объект 171	195	1 945 600	770 000	1 105 600	1 818
Объект 172	196	1 948 800	770 000	1 108 800	1 821
Объект 173	197	2 444 800	770 000	1 604 800	2 101
Объект 174	198	2 659 200	770 000	1 819 200	2 189
Объект 175	199	2 732 800	770 000	1 892 800	2 216
Объект 176	200	2 284 800	770 000	1 444 800	2 024
Объект 177	201	2 275 200	770 000	1 435 200	2 019
Объект 178	202	2 281 600	770 000	1 441 600	2 008
Объект 179	203	2 752 000	770 000	1 912 000	2 812
Объект 180	204	2 361 600	770 000	1 521 600	2 062
Объект 181	205	2 377 600	770 000	1 537 600	2 069
Объект 182	206	2 432 000	770 000	1 592 000	2 095
Объект 183	207	2 342 400	770 000	1 502 400	2 052
Объект 184	208	2 294 400	770 000	1 454 400	2 028
Объект 185	209	2 288 000	770 000	1 448 000	2 025
Объект 186	210	2 278 400	770 000	1 438 400	2 020
Объект 187	211	2 400 000	770 000	1 560 000	2 080
Объект 188	212	2 173 500	770 000	1 333 500	2 147
Объект 189	213	2 474 500	770 000	1 634 500	2 312
Объект 190	214	2 488 500	770 000	1 648 500	2 319
Объект 191	215	2 534 000	770 000	1 694 000	2 340
Объект 192	216	2 635 500	770 000	1 795 500	2 384
Объект 193	218	3 027 500	770 000	2 187 500	2 529
Объект 194	229	2 593 500	770 000	1 753 500	2 366
Объект 195	231	1 803 800	770 000	963 800	1 550
Объект 196	235	2 154 700	770 000	1 314 700	1 769
Объект 197	236	2 337 400	770 000	1 497 400	1 858
Объект 198	240	2 208 500	770 000	1 368 500	2 169
Объект 199	241	2 572 500	770 000	1 732 500	2 357
Объект 200	242	2 569 000	770 000	1 729 000	2 356
Объект 201	244	2 625 000	770 000	1 785 000	2 380
Объект 202	245	2 275 000	770 000	1 435 000	2 208
Объект 203	246	2 324 000	770 000	1 484 000	2 235
Объект 204	258	2 149 000	770 000	1 309 000	2 132
Объект 205	259	2 299 500	770 000	1 459 500	2 221

Объект анализа	№ на схеме поселка	Цена объекта анализа, руб.	Цена дополнительных затрат (платежей), руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Скорректированная удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 206	260	2 338 000	770 000	1 498 000	2 243
Объект 207	263	2 100 000	770 000	1 260 000	2 100
Объект 208	276	2 999 500	770 000	2 159 500	2 520
Объект 209	278	4 008 000	770 000	3 168 000	1 581
Объект 210	279	3 878 000	770 000	3 038 000	1 567
Объект 211	280	3 920 000	770 000	3 080 000	1 571
Объект 212	281	3 830 000	770 000	2 990 000	1 561
Объект 213	282	3 650 000	770 000	2 810 000	1 540
Объект 214	286	2 117 500	770 000	1 277 500	2 112
Объект 215	288	3 906 000	770 000	3 066 000	1 570
Объект 216	289	3 940 000	770 000	3 100 000	1 574
Объект 217	290	4 028 000	770 000	3 188 000	1 583
Объект 218	291	4 844 000	770 000	4 004 000	1 653
мин					1 514
макс					2 812
среднее					1 934
медиана					1 933
стандартное отклонение					228

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Анализ данных представленных в табл. 25, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится (без учета цены дополнительных платежей (затрат) в интервале от 1 514 руб./кв. м до 2 812 руб./кв. м.

Интервал цен указан без учета скидок на торг и без учета цены дополнительных платежей (затрат) в виде:

- затраты на услуги по заключению сделки – 70 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на подключение к коммуникациям (электричество и газоснабжение) поселка – 770 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади.

Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не проводился, ввиду отсутствия такового.

3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В данном разделе проводится анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

Фактор спроса и предложения является основным и учитывает действие закона спроса и предложения, который формирует стоимость объекта недвижимости, как и любого товара на рынке.

Спрос – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени. Основа спроса – желание потенциальных покупателей, обладающих необходимыми источниками финансирования, приобрести объект недвижимости.

Предложение – это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период. В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов: предложение уже существующих и еще строящихся объектов недвижимости.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения производилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне от «средняя» до «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 26).

Таблица 26.

Показатель ликвидности	Градация сроков экспозиции				
	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок экспозиции (реализации), месяцев	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Источник: 1. <http://www.ocenchik.ru/docs/268.html>.

Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы, как правило, не используются при расчете стоимости локальных объектов недвижимости.

При проведении настоящего анализа было исследовано влияние ряда факторов, рассматриваемых как ценообразующие (элементы сравнения), на цены сопоставимых объектов недвижимости. Рассматривались следующие наиболее типовые факторы:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Исследование влияния ценообразующих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

В общем случае указанное исследование может проводиться с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа.

Метод регрессионного анализа базируется на применении аппарата математической статистики для проведения корреляционно – регрессионного анализа. На основе статистических данных о рыночных продажах недвижимости и выявленных факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость недвижимости, определяется корреляционная связь между ценой продажи и соответствующим фактором (местоположение, доступность, и т. п.). Далее с помощью соответствующих статистических характеристик определяется вид уравнения регрессии (модель), которая позволяет произвести оценку оцениваемого объекта.

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости

объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

Основная цель – построить модель с большим числом факторов, определив при этом влияние каждого из них в отдельности, а также их совокупное воздействие на моделируемый показатель стоимости.

Объем выборки требуемый для построения модели зависит от числа факторов, включаемых в модель с учетом свободного члена. В общем случае для получения статистически значимой модели требуется на один фактор объем выборки, равный $1 = 5 - 8$ наблюдений, т.е.:

$$V_{\text{выборки}} = (5 \div 8) * (n + k),$$

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

Для проведения расчетов необходимо установить перечень элементов сравнения (ценообразующих факторов) для которых выполняются два условия:

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).
2. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- разрешенное использование объекта	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, но имеются участки, отведенные под дорожную	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
<i>инфраструктуру</i>					
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сутл»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сутл»)	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	17	17	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- расположение внутри поселка	различное	различное	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	от 600 до 54 176 («до 1 500 кв. м»; «от 1500 кв.м до 3 000 кв. м»; «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»; «от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м»; «более 10 000 кв. м»)	от 600 до 2 422 («до 1 500 кв. м»; «от 1500 кв.м до 3 000 кв. м»)	Отличия существенные, требуется корректировка, так как объекты относятся к различным диапазонам площади	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	ровный	ровный	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- форма объекта	относительно правильная (трапецевидная); вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза) для участков, отведенных под дорожную инфраструктуру	относительно правильная (трапецевидная)	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	объектов невозможно	требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ Оценка.

Данные представленные в табл. 27 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- разрешенное использование объекта (в части земельных участков, отведенных под дорожную инфраструктуру);
- местоположение (в части расположения внутри поселка);
- площадь (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- форма объекта (физическая характеристика).

При этом исследование влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов недвижимости с использованием аппарата корреляционно-регрессионного анализа может быть осуществлено по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 218 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния³ указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) объектов на их удельную цену продажи (без учета дополнительных затрат) показал следующее:

- для фактора «площадь объекта» отмечается слабое значение корреляционной зависимости (-0,18).

Проведение дальнейшего корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) не целесообразно.

2. Исследование влияния прочих факторов на цены сопоставимых объектов недвижимости с

³ Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

Значение коэффициента корреляции:
от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

использованием экспертных оценок.**2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.**

В общем случае фактор передаваемых имущественных прав на объект недвижимости, в частности на земельный участок, оказывает существенное влияние на удельную стоимость объекта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под промышленную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83 0,87
Отношение удельной цены земельных участков под промышленную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73 0,75
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85 0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75 0,78

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 12 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,89	0,88 0,90
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,79 0,81
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85 0,87
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,76 0,79
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,85 0,88
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74 0,77

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).

В открытых источниках информации систематизированные исследования определяющие степень влияния условий продаж на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния условий рынка (в части скидки к ценам предложений), на стоимость объектов недвижимости.

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

Сервисные услуги по оценке недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
версия по состоянию на октябрь 2020 г.

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,6%	11,6%
3. Земельные участки сельского/жилищного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	9,7%	9,0%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Сервисные услуги по оценке недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 101

Скидки на цены предложений на активном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,1%	8,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	8,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	7,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	7,2%

Сервисные услуги по оценке недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

Скидки на цены предложений на активном рынке. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	8,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,2%	6,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	5,9%

Сервисные услуги по оценке недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 103

Скидки на цены предложений на активном рынке. 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,9%	10,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	9,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,4%	9,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	9,1%

Сервисные услуги по оценке недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.1. Земельные участки под МЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	8,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,8%	7,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	8,7%

Сервисные услуги по оценке недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 105

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.2. Земельные участки под ИЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,7%	5,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	-	-
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,4%	4,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,3%	4,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,4%	5,1%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 106

Скидки на цены предложений на активном рынке. 5. Земельные участки под объекты реновации			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,7%	9,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,4%	18,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,4%	10,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,3%	9,2%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 107

Скидки на цены предложений на активном рынке. 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,7%	7,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	6,5%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для активного рынка недвижимости (усредненные по городам России)

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

**13.2.2. Коллективное мнение сотрудников банков
Значения скидок на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложенной объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	12,5%	14,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6%	12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,4%	18,7%
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,2%	11,4%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,4%	12,3%
5. Земельные участки под объекты реновации	16,1%	14,9%	17,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,2%	13,1%	15,3%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	13,3%	9,8%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	9,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,2%	9,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,1%	9,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,9%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,5%	8,2%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,0%	8,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	7,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	8,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	8,1%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 112

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	17,6%	13,0%
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,4%	11,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,8%	12,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,8%	11,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,4%	13,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,1%	12,0%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 113

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 4.1. Земельные участки под ИЖС				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,9%	9,3%	14,4%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,9%	8,6%	16,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,0%	9,8%	14,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,1%	15,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	8,9%	16,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,4%	8,6%	14,2%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 114

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 4.2. Земельные участки под ИЖС				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	8,1%	14,9%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,9%	7,1%	12,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	7,1%	12,8%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,0%	6,9%	13,1%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	8,1%	14,9%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,6%	6,6%	12,5%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 5. Земельные участки под объекты рекреации				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,1%	12,0%	20,3%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,0%	11,2%	18,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,6%	12,6%	16,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,9%	11,0%	18,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,6%	11,7%	19,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	11,6%	17,1%

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	14,4%	10,5%	18,3%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,7%	9,3%	16,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	10,1%	14,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	9,3%	16,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,1%	9,7%	16,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,8%	14,6%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Сборник рыночных корректировок СРК-2021», 2021г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в марте 2021 г.	2-4% (3%)	5-7% (6%)	4-8% (6%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	10-12% (11%)	9-12% (10,5%)
г. Москва в марте 2021 г.	2-3% (2,5%)	4-6% (5%)	4-5% (4,5%)	8-9% (8,5%)	5-6% (5,5%)	8-10% (9%)	4-6% (5%)	8-11% (9,5%)	8-10% (9%)

Подтверждение информации

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Краснояр	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	3-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	2-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	2-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	2,4	4,9	4,6	7,6	4,6	8,3	5,8	9,6	9,6
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Самарская	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ставрополь	2-3 (2,5)	4-6 (6)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-7 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в марте 2021 г.	3,5	6,2	4,8	8,0	5,8	8,6	6,2	10,1	10,2
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	3-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)

Примечание: В скобках указано среднее значение.

Источники: в скобках указано среднее значение.

Источники: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2021, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния вида использования и (или) зонирования на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.6. Местоположение объекта.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния местоположения на стоимость объектов недвижимости.

2.6.1. Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,82
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69 - 0,74
Районы сельскохозяйственных районов	0,60	0,58 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,52
Под офисно-торговую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79 - 0,82
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 - 0,53
Под жилую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,51
Под объекты рекреации		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,79 - 0,82
Районы с развитой промышленностью	0,71	0,69 - 0,74
Районы сельскохозяйственных районов	0,60	0,57 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,49	0,44 - 0,52

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. по состоянию на сентябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

индустриальная застройка	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,41	1,67	2,04
II	0,81	1,00	1,14	1,35	1,66
III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,45
IV	0,60	0,74	0,95	1,00	1,22
V	0,49	0,60	0,88	0,92	1,00

Таблица 17

офисно-торговая застройка	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,62
III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
IV	0,61	0,75	0,95	1,00	1,22
V	0,50	0,62	0,88	0,92	1,00

Таблица 18

жилая застройка	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,08
II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,69
III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,50
IV	0,61	0,75	0,95	1,00	1,27
V	0,49	0,63	0,87	0,79	1,00

Таблица 19

под объекты рекреации	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,41	1,67	2,08
II	0,80	1,00	1,13	1,33	1,67
III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,48
IV	0,60	0,75	0,95	1,00	1,23
V	0,49	0,60	0,88	0,92	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорожному району представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорожному району

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 62

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,86	0,85 - 0,88
Зоны автомагистралей	0,80	0,79 - 0,82
Индивидуальные жилые дома	0,79	0,74 - 0,77
Многоквартирные жилые застройки	0,77	0,76 - 0,79
Средняя городская прописка	0,75	0,73 - 0,77
Под офисно-торговую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,86	0,87 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,87	0,79 - 0,79
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,71 - 0,75
Многоквартирные жилые застройки	0,77	0,76 - 0,78
Средняя городская прописка	0,67	0,65 - 0,69
Под жилую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,86	0,86 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70 - 0,74
Индивидуальные жилые дома	0,76	0,73 - 0,78
Многоквартирные жилые застройки	0,79	0,77 - 0,81
Средняя городская прописка	0,66	0,64 - 0,68

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А. по состоянию на сентябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 64

индустриальная застройка	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,16	1,26	1,33	1,35	1,33
II	0,86	1,00	1,08	1,15	1,12	1,09
III	0,80	0,89	1,00	1,07	1,04	1,01
IV	0,79	0,87	0,94	1,00	1,00	0,97
V	0,77	0,83	0,88	0,92	1,00	0,97
VI	0,75	0,87	0,94	0,92	0,97	1,00

Таблица 65

офисно-торговая застройка	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,14	1,30	1,37	1,30	1,48
II	0,86	1,00	1,14	1,27	1,14	1,39
III	0,77	0,89	1,00	1,09	1,06	1,19
IV	0,79	0,89	0,96	1,00	1,00	1,18
V	0,77	0,86	0,92	1,05	1,00	1,18
VI	0,87	0,79	0,87	0,92	0,87	1,00

Таблица 66

жилая застройка	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,14	1,36	1,33	1,27	1,32
II	0,86	1,00	1,22	1,15	1,17	1,33
III	0,79	0,89	1,00	1,09	1,09	1,19
IV	0,76	0,86	0,96	1,00	1,00	1,15
V	0,79	0,90	1,00	1,04	1,00	1,22
VI	0,88	0,75	0,82	0,87	0,84	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик объектов, в частности земельных участков, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; категория земель; вид разрешенного использования; рельеф объекта; форма объекта.

Общая площадь объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг.

Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

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

Земельные участки. Данные, усредненные по России ²		Площадь, кв.м					
объект оценки	Площадь, кв.м	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,29	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,63	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 32

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
объект оценки	Площадь, кв.м	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,78	0,91	1,00	1,08	1,20	1,25
	6000-10000	0,70	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,78	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
объект оценки	Площадь, кв.м	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,24	1,42	1,59	1,66	
	1500-3000	0,81	1,00	1,15	1,29	1,35	
	3000-6000	0,70	0,87	1,00	1,12	1,17	
	6000-10000	0,63	0,78	0,89	1,00	1,05	
	>10000	0,60	0,74	0,85	0,95	1,00	

Таблица 34

² корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Земельные участки г. Санкт-Петербурга		Площадь, кв.м					
объект оценки	Площадь, кв.м	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45	
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24	
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12	
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00	

Таблица 38

Земельные участки в городах миллионников		Площадь, кв.м					
объект оценки	Площадь, кв.м	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,61	
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32	
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16	
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04	
	>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	

Таблица 39

Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел.		Площадь, кв.м					
объект оценки	Площадь, кв.м	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62	
	1500-3000	0,83	1,00	1,14	1,27	1,33	
	3000-6000	0,75	0,88	1,00	1,11	1,16	
	6000-10000	0,64	0,79	0,90	1,00	1,04	
	>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00	

Таблица 40

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м					
объект оценки	Площадь, кв.м	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47	
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25	
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13	
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03	
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00	

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью²

Земельные участки г. Москва		Площадь, кв.м					
объект оценки	Площадь, кв.м	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45	
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,20	1,24	
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,12	
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,03	
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00	

Таблица 36

Земельные участки Московской области		Площадь, кв.м					
объект оценки	Площадь, кв.м	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74	
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44	
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27	
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15	
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00	

Таблица 37

² корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (категория городов)

Справочник: оценка недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков под индустриальную застройку (промышленного назначения), расположенных в городах с различной численностью

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) г. Москва		Площадь, кв.м					
объект оценки	Площадь, кв.м	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,56	1,63	
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,28	1,33	
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,12	1,17	
	6000-10000	0,64	0,79	0,89	1,00	1,04	
	>10000	0,61	0,75	0,85	0,96	1,00	

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах-миллионниках		Площадь, кв.м					
объект оценки	Площадь, кв.м	аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,67	
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,33	
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16	
	>10000	0,68	0,83	0,92	1,00	1,06	

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
версия от сентября по октябрь 2020 г.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков под офисно-торговую
застройку и объекты рекреации (коммерческого
назначения), расположенных в городах с различной
численностью**

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее 100 тыс. чел.		численность			
Площадь, кв. м		до 1000			
общий размер	до 1000	1,00	1,22	1,40	1,53
	1000-3000	0,82	1,00	1,15	1,28
	3000-6000	0,71	0,87	1,00	1,12
	6000	0,64	0,78	0,89	1,00

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков под ИЖС, расположенных в
городах с различной численностью**

Таблица 44

Земельные участки под ИЖС в городах с численностью менее 100 тыс. чел.		численность			
Площадь, кв. м		до 1000			
общий размер	до 1000	1,00	1,15	1,25	1,35
	1000-3000	0,87	1,00	1,10	1,22
	3000-6000	0,75	0,87	1,00	1,12
	6000-10000	0,74	0,85	0,93	1,00
	10000	0,72	0,82	0,90	0,97

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС в Санкт-Петербурге		численность			
Площадь, кв. м		до 1000			
общий размер	до 1000	1,00	1,10	1,24	1,47
	1000-3000	0,84	1,00	1,12	1,23
	3000-6000	0,75	0,87	1,00	1,10
	6000-10000	0,66	0,81	0,91	1,00
	10000	0,60	0,78	0,88	0,96

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Наличие коммуникаций

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия коммуникаций, на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В табл. 35 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 35.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
версия от сентября по октябрь 2020 г.

**Значения корректировок, усредненные по
городам России, в границах доверительных интервалов**

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,16	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,10	1,09	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе комбинированной), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе комбинированной)	1,10	1,12	1,18
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,10	1,13	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,15	1,22
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе комбинированной), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе комбинированной)	1,18	1,15	1,22

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
версия от сентября по октябрь 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,18	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,25	1,26	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе комбинированной), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе комбинированной)	1,15	1,16	1,21
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,14	1,23
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе комбинированной), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (в том числе комбинированной)	1,18	1,13	1,24

Справочник: оценка недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
зрение по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электрообеспечением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электрообеспечением	1,22	1,19 - 1,26
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,18 - 1,27
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие коммуникации - теплоснабжение, ком.уникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие коммуникации - теплоснабжение, ком.уникационные связи)	1,16	1,13 - 1,19
Земельные участки под объекты производственного сервиса		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного сервиса, обеспеченных электрообеспечением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электрообеспечением	1,19	1,17 - 1,21
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,20 - 1,27
Отношение удельной цены земельных участков под объекты производственного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие коммуникации - теплоснабжение, ком.уникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие коммуникации - теплоснабжение, ком.уникационные связи)	1,15	1,12 - 1,18

Справочник: оценка недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
зрение по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 51 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербурга) и соответствующие регионы		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электрообеспечением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электрообеспечением	1,22	1,10 - 1,37
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,24	1,07 - 1,45
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие коммуникации - теплоснабжение, ком.уникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие коммуникации - теплоснабжение, ком.уникационные связи)	1,20	1,08 - 1,34
города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующие регионы		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электрообеспечением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электрообеспечением	1,19	1,07 - 1,33
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,03 - 1,40
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие коммуникации - теплоснабжение, ком.уникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие коммуникации - теплоснабжение, ком.уникационные связи)	1,22	1,10 - 1,37

Справочник: оценка недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
зрение по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
г. Москва и Московская область		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электрообеспечением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электрообеспечением	1,10	1,07 - 1,23
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,15	1,05 - 1,29
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие коммуникации - теплоснабжение, ком.уникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие коммуникации - теплоснабжение, ком.уникационные связи)	1,20	1,08 - 1,34
г. Санкт-Петербург и Ленинградская область		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электрообеспечением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электрообеспечением	1,18	1,06 - 1,32
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,06 - 1,44
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие коммуникации - теплоснабжение, ком.уникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочие коммуникации - теплоснабжение, ком.уникационные связи)	1,20	1,08 - 1,34

Справочник: оценка недвижимости в 2020. Земельные участки. Часть II. Полное
зрение по состоянию на октябрь 2020 г.

В таблицах 52 - 55 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммунальной инфраструктуры на объектах-аналогах по различным категориям городов.

Корректировки на наличие коммуникаций для земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 52

Коммунальные услуги		Аналоги							
		Отсутствует	э	г	В, К, Т, Канализация	э, г	э, В, К, Т, Канализация	В, К, Т, Канализация	э, В, К, Т, Канализация
Объект-аналог	Отсутствует	0%	-10%	-10%	-17%	-20%	-20%	-30%	-41%
	э	10%	0%	0%	-1%	0%	-17%	-17%	-30%
	г	10%	0%	0%	-1%	0%	-17%	-17%	-30%
	В, К, Т, Канализация	20%	1%	1%	0%	-10%	-10%	-10%	-30%
	э, г	42%	10%	10%	0%	0%	-1%	-1%	-17%
	э, В, К, Т, Канализация	43%	20%	1%	10%	1%	0%	0%	-10%
	г, В, К, Т, Канализация	43%	20%	10%	10%	1%	0%	0%	-10%
Объект-аналог	э, г, В, К, Т, Канализация	70%	30%	43%	42%	20%	10%	10%	0%

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Показатели
введен на рассмотрение на октябрь 2020 г.

**Корректировки на наличие коммуникаций для цен
земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге и
Ленинградской области**

Таблица 53

Коммуникации	Отсутствует	Аналоги							
		Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	В, К, Т, Г, Кооп	Э, Г, В, К, Т, Кооп	Т, Кооп
Объект цен	Отсутствует	0%	-15%	-10%	-17%	-21%	-20%	-22%	-24%
	Э	18%	0%	-4%	-2%	-13%	-17%	-8%	-32%
	Г	22%	4%	0%	2%	-13%	-13%	-17%	-30%
	В, К, Т, Кооп	20%	2%	-2%	0%	-17%	-17%	-19%	-31%
	Э, Г	45%	22%	18%	21%	0%	2%	-2%	-17%
	Э, В, К, Т, Кооп	42%	20%	18%	18%	0%	2%	-4%	-18%
	Г, В, К, Т, Кооп	48%	20%	20%	22%	2%	4%	0%	-13%
	Э, Г, В, К, Т, Кооп	74%	48%	42%	62%	20%	22%	16%	0%

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Показатели
введен на рассмотрение на октябрь 2020 г.

**Корректировки на наличие коммуникаций для цен
земельных участков, расположенных в регионах городов
миллионников**

Таблица 54

Коммуникации	Отсутствует	Аналоги							
		Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	В, К, Т, Г, Кооп	Э, Г, В, К, Т, Кооп	Т, Кооп
Объект цен	Отсутствует	0%	-18%	-10%	-17%	-24%	-20%	-22%	-24%
	Э	22%	0%	-2%	2%	-18%	-17%	-8%	-33%
	Г	24%	2%	0%	3%	-16%	-15%	-17%	-32%
	В, К, Т, Кооп	20%	2%	-3%	0%	-21%	-19%	-19%	-34%
	Э, Г	51%	24%	22%	26%	0%	2%	2%	-17%
	Э, В, К, Т, Кооп	46%	20%	18%	22%	0%	2%	-2%	-18%
	Г, В, К, Т, Кооп	49%	22%	20%	24%	2%	2%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Кооп	82%	49%	44%	81%	20%	24%	22%	0%

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Показатели
введен на рассмотрение на октябрь 2020 г.

**Корректировки на наличие коммуникаций для цен
земельных участков, расположенных в регионах
городов с численностью до 1 млн. человек**

Таблица 55

Коммуникации	Отсутствует	Аналоги							
		Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	В, К, Т, Г, Кооп	Э, Г, В, К, Т, Кооп	Т, Кооп
Объект цен	Отсутствует	0%	-18%	-17%	-18%	-20%	-21%	-20%	-22%
	Э	19%	0%	-1%	-2%	-17%	-18%	-8%	-32%
	Г	20%	1%	0%	-2%	-18%	-17%	-18%	-31%
	В, К, Т, Кооп	22%	3%	2%	0%	-13%	-13%	-17%	-30%
	Э, Г	42%	20%	18%	17%	0%	2%	-2%	-18%
	Э, В, К, Т, Кооп	45%	20%	21%	19%	0%	2%	-1%	-17%
	Г, В, К, Т, Кооп	46%	22%	22%	20%	2%	1%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Кооп	74%	48%	45%	62%	22%	20%	19%	0%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В табл. 36 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 36.

**Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на
оцениваемом участке и объектах-аналогах**

Матрица коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Под индивидуальную застройку	Отсутствует	Аналоги							
		Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	В, К, Т, Г, Кооп	Э, Г, В, К, Т, Кооп	Т, Кооп
Объект цен	Отсутствует	0%	-15%	-14%	-17%	-22%	-22%	-24%	-24%
	Э	18%	0%	1%	-1%	-14%	-8%	-22%	-22%
	Г	18%	-1%	0%	5%	-15%	-11%	-9%	-23%
	В, К, Т, Кооп	10%	-6%	5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%
	Э, Г	37%	18%	18%	24%	0%	5%	0%	-9%
	Э, В, К, Т, Кооп	30%	10%	12%	18%	-5%	0%	1%	-14%
	Г, В, К, Т, Кооп	30%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Кооп	51%	28%	30%	37%	10%	16%	18%	0%

¹⁶ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электропитание, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Кооп – коммуникационные связи

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Показатели
введен на рассмотрение на октябрь 2020 г.

Таблица 60¹⁷

Под информационно-торговую застройку	Отсутствует	Аналоги							
		Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	В, К, Т, Г, Кооп	Э, Г, В, К, Т, Кооп	Т, Кооп
Объект цен	Отсутствует	0%	-14%	-13%	-16%	-22%	-22%	-24%	-24%
	Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	0%	-32%
	Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-32%
	В, К, Т, Кооп	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-25%
	Э, Г	34%	16%	16%	21%	0%	4%	4%	-10%
	Э, В, К, Т, Кооп	29%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%
	Г, В, К, Т, Кооп	28%	10%	11%	15%	-4%	-1%	0%	-14%
	Э, Г, В, К, Т, Кооп	49%	28%	28%	34%	11%	15%	16%	0%

Таблица 61

Под МЖС	Отсутствует	Аналоги							
		Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	В, К, Т, Г, Кооп	Э, Г, В, К, Т, Кооп	Т, Кооп
Объект цен	Отсутствует	0%	-15%	-14%	-16%	-22%	-22%	-24%	-24%
	Э	17%	0%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
	Г	17%	0%	0%	6%	-15%	0%	-10%	-23%
	В, К, Т, Кооп	11%	-5%	-6%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
	Э, Г	32%	17%	17%	24%	0%	6%	5%	-10%
	Э, В, К, Т, Кооп	30%	11%	10%	17%	-6%	0%	0%	-15%
	Г, В, К, Т, Кооп	30%	11%	11%	17%	-6%	0%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Кооп	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%

¹⁷ В таблице использованы следующие обозначения: Э – электропитание, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Кооп – коммуникационные связи

Справочник: оценка недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 62¹⁸

Под ИИС	Анализ							
	Открыт-укуп	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп
Открыт-укуп	0%	-14%	-15%	-11%	-20%	-22%	-24%	-24%
Э	16%	0%	-1%	2%	-15%	-11%	-12%	-20%
Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
В, К, Т, Кооп	12%	2%	4%	0%	-17%	-14%	-10%	-20%
Э, Г	35%	17%	10%	21%	0%	4%	3%	-11%
Э, В, К, Т, Кооп	30%	12%	11%	16%	-4%	0%	-1%	-13%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	31%	12%	12%	17%	-3%	1%	0%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	31%	31%	30%	35%	1%	17%	10%	0%

Таблица 63

Под объекты рекреации	Анализ							
	Открыт-укуп	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп
Открыт-укуп	0%	-14%	-15%	-11%	-20%	-22%	-24%	-24%
Э	17%	0%	-1%	2%	-15%	-10%	-11%	-20%
Г	17%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
В, К, Т, Кооп	12%	2%	4%	0%	-19%	-10%	-10%	-27%
Э, Г	40%	17%	17%	25%	0%	5%	0%	-11%
Э, В, К, Т, Кооп	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	31%	12%	11%	17%	-5%	1%	0%	-15%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	33%	31%	30%	37%	12%	17%	17%	0%

¹⁸ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – теплоэнергия, В – водоснабжение, К – канализация, Т – телекоммуникации, Кооп – коммунальные услуги.

Справочник: оценка недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 64¹⁹

Под объекты придорожного сервиса	Анализ							
	Открыт-укуп	Э	Г	В, К, Т, Кооп	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп	Э, В, К, Т, Г, Кооп
Открыт-укуп	0%	-14%	-17%	-10%	-20%	-24%	-26%	-27%
Э	18%	0%	-1%	8%	-17%	-10%	-12%	-20%
Г	20%	1%	0%	8%	-16%	-9%	-10%	-24%
В, К, Т, Кооп	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-13%	-14%	-30%
Э, Г	42%	20%	19%	28%	3%	8%	8%	-10%
Э, В, К, Т, Кооп	32%	11%	10%	18%	-1%	3%	-1%	-17%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	34%	12%	11%	20%	-6%	1%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Кооп	38%	34%	32%	40%	4%	20%	18%	0%

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник: оценка недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под офисно-торговую застройку	1,26	1,20 1,32
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, ослон и тд)		
Земельные участки под ИИС	1,19	1,07 1,25
Отношение удельной цены земельных участков под ИИС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, ослон и тд)		
Земельные участки под объекты рекреации	1,24	1,21 1,26
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, ослон и тд)		
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	1,14	1,11 1,16
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, ослон и тд)		

Справочник: оценка недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под офисно-торговую застройку	1,26	1,14 1,39
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, ослон и тд)		
Земельные участки под ИИС	1,19	1,08 1,31
Отношение удельной цены земельных участков под ИИС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, ослон и тд)		
Земельные участки под объекты рекреации	1,24	1,12 1,35
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, ослон и тд)		
Земельные участки под объекты придорожного сервиса	1,14	1,03 1,24
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изгибами рельефа (заболоченность, ослон и тд)		

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.
Версия от состоянию на октябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 48

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с иными рельефом (таболоженность, склон и т.д.)

№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,17	1,05	1,29
2	Санкт-Петербург	1,20	1,08	1,32
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,07	1,30
4	города с населением менее 1 млн. человек	1,21	1,09	1,33

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Форма объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния формы на стоимость земельных участков различного назначения.

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrile.ru (см. табл. 38).

Таблица 38.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию		1,00	
	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,91	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,23	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,07	1,35	1,20

Подтверждение информации

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Земельные участки категории: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использованные по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с изрезанными или изрезанной формы, обусловленной перепадом рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выходящим на поверхность промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,91	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городскую парку, природный ландшафт	1,04	1,23	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на водоем, озера, реки и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,07	1,36	1,20

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

Источник. 1. <https://statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2403-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

2.8. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния экономических характеристик на стоимость объектов недвижимости, не выявлены.

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия движимого имущества, не связанного с недвижимостью, на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

2.10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к числу других характеристик были отнесены: наличие подъездных дорог; близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков; близость к объектам, нарушающим экологию местности.

Наличие подъездных дорог

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия подъездных дорог к земельным участкам на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам

Значения корректировок, усредненные по городам России, в границы доверительных интервалов

Таблица 109

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,85	0,85 0,87
Земельные участки под офисно-торговую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86 0,88
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,92	0,91 0,93

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85 0,87
Земельные участки под объекты придорожного сервиса		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,82	0,81 0,83

Средние значения коэффициентов 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов в границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,85	0,81 0,89
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86 0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80 0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,84

Таблица 112

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,86 0,93
2	Санкт-Петербург	0,92	0,88 0,95
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87 0,95
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,92	0,88 0,97

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков на стоимость земельных участков различного назначения.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное
местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

**Значения корректировок, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 113

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,22	1,20	1,23
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,25	1,22	1,28

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁸

Таблица 115

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,24	1,16	1,31
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,15	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14	1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16	1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15	1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14	1,28

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,76
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,77

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Подпись вступает в силу с сентября 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁴⁰

Таблица 119

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,70 - 0,80
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,82
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Подпись вступает в силу с сентября 2020 г.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,77	0,70 - 0,84
2	Санкт-Петербург	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,69 - 0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Такие характеристики, как ставки доходности и сроки окупаемости при проведении настоящей оценки не рассчитывались по причине отсутствия развитого рынка аренды земельных участков аналогичных оцениваемым.

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемых объектов и другие выводы.

1. Динамика рынка.

Динамика рынка земельных участков Московской области представлена в разд. 3.2. настоящего Отчета.

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется справедливая равновесная рыночная цена объекта недвижимости, ценовая динамика при этом нулевая;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

При проведении настоящей оценки оценка спроса и предложения проводилась качественно, на основе определенной ранее динамики рынка. В общем случае можно утверждать следующее:

- рост цен на рынке недвижимости свидетельствует о превышении платежеспособного спроса над предложениями;
- стабилизация цен на рынке недвижимости свидетельствует об уравнивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков под ИЖС в регионе может быть оценена в диапазоне «ниже средней» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается около 5 месяцев. Подтверждение данной информации представлено ниже:

Класс		Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)		Внимание! Для отображения таблицы нужно выбрать корректный класс.	
Московская область. Земли под жилищное строительство. Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). Типовой сроки экспозиции, П 2020, дней					
		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра		Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	
Вид право-дог.	<50 сот.	180		150	
	50-80 сот.	180		150	
	>80 сот.	180		150	
Вид права-соб.	<50 сот.	150		120	
	50-80 сот.	150		120	
	>80 сот.	150		120	

Полностью актуальны сведения о территории: <http://gks.ru>, www.fed.ru, www.mosreg.ru, www.mosoblgov.ru, www.mos.ru, в г.п.п. (поиск К.с

Источник: 1. <https://irnr.ru/главная/сроки-экспозиций/экспозиция-московская-область/>.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для застроенной территории, по мнению Оценщика, необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного.
- использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

На оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо улучшения (здания).

Соответственно, в настоящем отчете рассматривался только вариант использования земли как незастроенной.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

При рассмотрении возможной застройки оцениваемых земельных участков анализ проводится с учетом того, что данные участки свободны от какой-либо застройки (т.е. не застроены).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;
- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ;
- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;
- «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельных участков как свободных, Оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельных участков, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на них физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения».

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самих земельных участков.

Правомочность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7 п. 2), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно правоустанавливающим документам, оцениваемые земельные участки имеют категорию – **земли населенных пунктов**, вид разрешенного использования – **для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий) не относящихся к понятию «для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 42.

Таблица 42.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с индивидуальным жилищным строительством и размещением объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Деятельность, не связанная с индивидуальным жилищным строительством и размещением объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять. Когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами,

иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участков может использоваться метод регрессионного анализа.

1. 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).

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^n (C_{ec}^i + \sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)) * K_i,$$

где:

C_{ec}^i - стоимость единицы сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога,

рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

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;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. 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.

4. 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.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании

денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;
- з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

1. 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).

2. 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).

3. 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.

Согласование результатов оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.4. Выбор подходов и методов оценки

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 43.

Таблица 43.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода регрессионного анализа.	Метод использовать не целесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать не целесообразно	
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок).

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

6.1.1 Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом (объектами) оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.
2. Выбор единицы сравнения.
3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).
4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.
6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В рамках настоящего отчета все оцениваемые земельные участки были поделены на группы, в зависимости от площади земельного участка, а именно:

- группа 1 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «до 1 500 кв. м»;
- группа 2 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»;
- группа 3 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»;
- группа 4 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м»;
- группа 5 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «более 10 000 кв. м».

В свою очередь группа 1, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков

внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные на первой линии (по периметру поселка);
- подгруппа 2 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в нижней части – ниже КПП);
- подгруппа 3 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в верхней части – выше КПП);
- подгруппа 4 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Группа 2, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в верхней части – выше КПП);
- подгруппа 2 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в нижней части – ниже КПП);
- подгруппа 3 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Группа 3, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка и назначения, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в верхней части – выше КПП);
- подгруппа 2 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в нижней части – ниже КПП);
- подгруппа 3 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

Группа 4, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, расположенные внутри поселка (в нижней части – ниже КПП);

Группа 5, была поделена на подгруппы, в зависимости от расположения участков внутри поселка, а именно:

- подгруппа 1 – земельные участки, предназначенные под дорожную инфраструктуру.

В сводном виде, распределение оцениваемых объектов по группам и подгруппам, в зависимости от их площади и расположения внутри поселка/назначения, представлено в табл. 44.

Таблица 44.

Распределение оцениваемых объектов по группам и подгруппам, в зависимости от их площади и расположения внутри поселка/назначения

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению
1	4 396,0	на схеме номера нет	3	2
2	6 792,0	на схеме номера нет	4	1
3	1 718,0	на схеме номера нет	2	2
4	646,0	265	1	3
5	864,0	277	1	3
6	603,0	262	1	3
7	857,0	276	1	3
8	602,0	264	1	3
9	600,0	263	1	3
10	614,0	258	1	3
11	650,0	245	1	3
12	656,0	259	1	3
13	663,0	246	1	3
14	666,0	260	1	3
15	637,0	247	1	3
16	682,0	261	1	3
17	750,0	244	1	3
18	727,0	220	1	3
19	735,0	243	1	3
20	721,0	219	1	3
21	734,0	242	1	3
22	865,0	218	1	3
23	735,0	241	1	3
24	810,0	217	1	3
25	631,0	240	1	3
26	621,0	212	1	3

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению
27	832,0	198	1	2
28	707,0	213	1	3
29	854,0	199	1	2
30	711,0	214	1	3
31	713,0	200	1	2
32	724,0	215	1	3
33	711,0	201	1	2
34	753,0	216	1	3
35	718,0	202	1	2
36	622,0	181	1	2
37	764,0	197	1	2
38	625,0	180	1	2
39	609,0	196	1	2
40	622,0	179	1	2
41	608,0	195	1	2
42	619,0	178	1	2
43	610,0	194	1	2
44	600,0	193	1	2
45	663,0	157	1	2
46	720,0	176	1	2
47	653,0	156	1	2
48	640,0	175	1	2
49	641,0	155	1	2
50	630,0	174	1	2
51	629,0	154	1	2
52	622,0	173	1	2
53	616,0	153	1	2
54	620,0	172	1	2
55	796,0	152	1	2
56	664,0	171	1	2
57	706,0	130	1	2
58	738,0	151	1	2
59	712,0	129	1	2
60	701,0	150	1	2
61	698,0	128	1	2
62	701,0	149	1	2
63	684,0	127	1	2
64	702,0	148	1	2
65	684,0	126	1	2
66	698,0	147	1	2
67	749,0	125	1	2
68	674,0	146	1	2
69	748,0	103	1	2
70	636,0	124	1	2
71	610,0	102	1	2
72	606,0	123	1	2
73	607,0	101	1	2
74	607,0	122	1	2
75	605,0	100	1	2
76	612,0	121	1	2
77	603,0	99	1	2
78	611,0	120	1	2
79	608,0	98	1	2
80	607,0	119	1	2
81	766,0	97	1	2

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению
82	653,0	118	1	2
83	736,0	73	1	2
84	608,0	96	1	2
85	617,0	72	1	2
86	620,0	95	1	2
87	609,0	71	1	2
88	613,0	94	1	2
89	607,0	70	1	2
90	613,0	93	1	2
91	601,0	69	1	2
92	609,0	92	1	2
93	608,0	68	1	2
94	614,0	91	1	2
95	603,0	67	1	2
96	606,0	90	1	2
97	705,0	66	1	2
98	609,0	89	1	2
99	705,0	39	1	2
100	607,0	65	1	2
101	607,0	38	1	2
102	603,0	64	1	2
103	614,0	37	1	2
104	611,0	63	1	2
105	627,0	36	1	2
106	625,0	62	1	2
107	638,0	35	1	2
108	638,0	61	1	2
109	648,0	34	1	2
110	650,0	60	1	2
111	640,0	33	1	2
112	644,0	59	1	2
113	648,0	32	1	2
114	652,0	58	1	2
115	764,0	31	1	2
116	607,0	57	1	2
117	614,0	49	1	2
118	614,0	74	1	2
119	1 146,0	20	1	1
120	626,0	21	1	1
121	621,0	22	1	1
122	616,0	23	1	1
123	627,0	24	1	1
124	622,0	25	1	1
125	622,0	26	1	1
126	615,0	27	1	1
127	614,0	28	1	1
128	614,0	29	1	1
129	636,0	30	1	1
130	721,0	19	1	1
131	620,0	18	1	1
132	621,0	17	1	1
133	621,0	16	1	1
134	620,0	15	1	1
135	625,0	12	1	1
136	615,0	11	1	1

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению
137	614,0	10	1	1
138	606,0	9	1	1
139	608,0	8	1	1
140	634,0	7	1	1
141	617,0	6	1	1
142	605,0	5	1	1
143	611,0	4	1	1
144	601,0	3	1	1
145	603,0	2	1	1
146	603,0	1	1	1
147	612,0	50	1	2
148	602,0	75	1	2
149	614,0	51	1	2
150	609,0	76	1	2
151	606,0	52	1	2
152	607,0	77	1	2
153	613,0	53	1	2
154	619,0	78	1	2
155	621,0	54	1	2
156	631,0	79	1	2
157	640,0	55	1	2
158	639,0	80	1	2
159	813,0	56	1	2
160	685,0	82	1	2
161	644,0	104	1	2
162	662,0	83	1	2
163	667,0	105	1	2
164	952,0	88	1	2
165	869,0	110	1	1
166	674,0	84	1	2
167	686,0	106	1	2
168	686,0	85	1	2
169	696,0	107	1	2
170	697,0	86	1	2
171	704,0	108	1	2
172	778,0	87	1	2
173	782,0	109	1	2
174	706,0	111	1	2
175	610,0	131	1	2
176	647,0	112	1	2
177	654,0	132	1	2
178	650,0	113	1	2
179	662,0	133	1	2
180	662,0	114	1	2
181	670,0	134	1	2
182	674,0	115	1	2
183	679,0	135	1	2
184	685,0	116	1	2
185	689,0	136	1	2
186	790,0	117	1	1
187	789,0	137	1	2
188	873,0	138	1	2
189	682,0	158	1	2
190	920,0	139	1	2
191	661,0	140	1	2

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению
192	657,0	159	1	2
193	663,0	141	1	2
194	658,0	160	1	2
195	663,0	142	1	2
196	659,0	161	1	2
197	663,0	143	1	2
198	660,0	162	1	2
199	632,0	144	1	2
200	639,0	163	1	2
201	770,0	145	1	2
202	773,0	164	1	2
203	794,0	170	1	2
204	790,0	187	1	2
205	925,0	188	1	2
206	746,0	189	1	2
207	748,0	190	1	2
208	773,0	191	1	2
209	892,0	192	1	2
210	733,0	207	1	2
211	703,0	221	1	3
212	717,0	208	1	2
213	717,0	222	1	3
214	715,0	209	1	2
215	715,0	223	1	3
216	713,0	210	1	2
217	694,0	224	1	3
218	751,0	211	1	2
219	804,0	225	1	3
220	689,0	226	1	3
221	673,0	248	1	3
222	763,0	227	1	3
223	758,0	249	1	3
224	765,0	228	1	3
225	779,0	250	1	3
226	741,0	229	1	3
227	767,0	251	1	3
228	784,0	230	1	3
229	776,0	252	1	3
230	767,0	253	1	3
231	750,0	266	1	3
232	874,0	254	1	3
233	864,0	255	1	3
234	884,0	268	1	3
235	842,0	256	1	3
236	859,0	269	1	3
237	785,0	257	1	3
238	801,0	270	1	3
239	791,0	271	1	3
240	600,0	283	1	3
241	829,0	272	1	3
242	600,0	284	1	3
243	860,0	273	1	3
244	600,0	285	1	3
245	870,0	274	1	3
246	605,0	286	1	3

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению
247	613,0	287	1	3
248	640,0	40	1	1
249	623,0	41	1	1
250	635,0	42	1	1
251	647,0	43	1	1
252	660,0	44	1	1
253	671,0	45	1	1
254	670,0	46	1	1
255	669,0	47	1	1
256	854,0	48	1	1
257	3 009,0	на схеме номера нет	3	1
258	622,0	231	1	1
259	618,0	232	1	1
260	614,0	233	1	1
261	718,0	234	1	1
262	743,0	235	1	1
263	806,0	236	1	1
264	690,0	239	1	1
265	624,0	238	1	1
266	601,0	237	1	1
267	3 603,0	на схеме номера нет	3	1
268	2 004,0	278	2	1
269	1 939,0	279	2	1
270	1 961,0	280	2	1
271	1 915,0	281	2	1
272	1 826,0	282	2	1
273	1 953,0	288	2	1
274	1 970,0	289	2	1
275	2 014,0	290	2	1
276	2 421,0	291	2	1
277	622,0	81	1	2
278	673,0	177	1	2
279	680,0	203	1	2
280	738,0	204	1	2
281	743,0	205	1	2
282	760,0	206	1	2
283	678,0	166	1	2
284	677,0	183	1	2
285	676,0	167	1	2
286	676,0	184	1	2
287	675,0	168	1	2
288	674,0	185	1	2
289	688,0	169	1	2
290	696,0	186	1	2
291	628,0	13	1	1
292	631,0	182	1	2
293	855,0	165	1	2
294	913,0	275	1	3
295	876,0	267	1	3
296	3 191,0	на схеме номера нет	3	3
297	778,0	на схеме номера нет	1	2
298	617,0	14	1	1
299	659,0	на схеме номера нет	1	4
300	4 546,0	на схеме номера нет	3	3
301	5 804,0	на схеме номера нет	3	3

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению
302	2 324,0	на схеме номера нет	2	3
303	54 176,0	на схеме номера нет	5	1

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве базы для отбора объектов-аналогов использовались объекты анализа, представленные в разделе 3.2.3.

Выбор объектов-аналогов проводился с учетом следующих критериев:

1. Соответствие объектов-аналогов критерию «площадь». Отбирались объекты-аналоги в рамках соответствующего диапазона площади, но с различными площадями.
2. Соответствие объектов-аналогов критерию «расположение внутри поселка».

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки (земельных участков), используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 45-56.

Таблица 45.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка))

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	1 757 400	606,0	2 900
Объект-аналог 2	Объект анализа 36	1 914 000	660,0	2 900
Объект-аналог 3	Объект анализа 105	2 268 800	790,0	2 872
Объект-аналог 4	Объект анализа 98	2 460 800	869,0	2 832
Объект-аналог 5	Объект анализа 12	3 323 400	1 146,0	2 900

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 46.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 2 (внутри поселка (в нижней части))

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 169	1 920 000	600,0	3 200
Объект-аналог 2	Объект анализа 115	2 233 600	698,0	3 200
Объект-аналог 3	Объект анализа 124	2 524 800	789,0	3 200
Объект-аналог 4	Объект анализа 125	2 793 600	873,0	3 200
Объект-аналог 5	Объект анализа 77	3 046 400	952,0	3 200

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 47.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 3 (внутри поселка (в верхней части))

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 207	2 100 000	600,0	3 500
Объект-аналог 2	Объект анализа 188	2 173 500	621,0	3 500
Объект-аналог 3	Объект анализа 189	2 474 500	707,0	3 500
Объект-аналог 4	Объект анализа 192	2 635 500	753,0	3 500
Объект-аналог 5	Объект анализа 193	3 027 500	865,0	3 500

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 48.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 4 (прилегающая территория к дороге)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	1 757 400	606,0	2 900
Объект-аналог 2	Объект анализа 36	1 914 000	660,0	2 900
Объект-аналог 3	Объект анализа 105	2 268 800	790,0	2 872
Объект-аналог 4	Объект анализа 98	2 460 800	869,0	2 832

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 5	Объект анализа 12	3 323 400	1 146,0	2 900

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 49.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка в верхней части))

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 212	3 830 000	1 915,0	2 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 215	3 906 000	1 953,0	2 000
Объект-аналог 3	Объект анализа 216	3 940 000	1 970,0	2 000
Объект-аналог 4	Объект анализа 209	4 008 000	2 004,0	2 000
Объект-аналог 5	Объект анализа 217	4 028 000	2 014,0	2 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 50.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 2 (первая линия (по периметру поселка в нижней части))

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 212	3 830 000	1 915,0	2 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 215	3 906 000	1 953,0	2 000
Объект-аналог 3	Объект анализа 216	3 940 000	1 970,0	2 000
Объект-аналог 4	Объект анализа 209	4 008 000	2 004,0	2 000
Объект-аналог 5	Объект анализа 217	4 028 000	2 014,0	2 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 51.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 3 (прилегающая территория к дороге)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 212	3 830 000	1 915,0	2 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 215	3 906 000	1 953,0	2 000
Объект-аналог 3	Объект анализа 216	3 940 000	1 970,0	2 000
Объект-аналог 4	Объект анализа 209	4 008 000	2 004,0	2 000
Объект-аналог 5	Объект анализа 217	4 028 000	2 014,0	2 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 52.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка в верхней части))

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 212	3 830 000	1 915,0	2 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 215	3 906 000	1 953,0	2 000
Объект-аналог 3	Объект анализа 216	3 940 000	1 970,0	2 000
Объект-аналог 4	Объект анализа 209	4 008 000	2 004,0	2 000
Объект-аналог 5	Объект анализа 217	4 028 000	2 014,0	2 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 53.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 2 (первая линия (по периметру поселка в нижней части))

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 212	3 830 000	1 915,0	2 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 215	3 906 000	1 953,0	2 000
Объект-аналог 3	Объект анализа 216	3 940 000	1 970,0	2 000
Объект-аналог 4	Объект анализа 209	4 008 000	2 004,0	2 000
Объект-аналог 5	Объект анализа 217	4 028 000	2 014,0	2 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 54.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 3 (прилегающая территория к дороге)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 212	3 830 000	1 915,0	2 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 215	3 906 000	1 953,0	2 000
Объект-аналог 3	Объект анализа 216	3 940 000	1 970,0	2 000
Объект-аналог 4	Объект анализа 209	4 008 000	2 004,0	2 000
Объект-аналог 5	Объект анализа 217	4 028 000	2 014,0	2 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 55.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 4 (площадь объектов от 6 000 до 10 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка в нижней части))

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 212	3 830 000	1 915,0	2 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 215	3 906 000	1 953,0	2 000
Объект-аналог 3	Объект анализа 216	3 940 000	1 970,0	2 000
Объект-аналог 4	Объект анализа 209	4 008 000	2 004,0	2 000
Объект-аналог 5	Объект анализа 217	4 028 000	2 014,0	2 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Таблица 56.

Результаты выбора объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 5 (площадь объектов более 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (прилегающая территория к дороге)

Объект-аналог	Объект анализа	Цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб.	Площадь объекта, кв. м	Удельная цена объекта анализа (с учетом стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 212	3 830 000	1 915,0	2 000
Объект-аналог 2	Объект анализа 215	3 906 000	1 953,0	2 000
Объект-аналог 3	Объект анализа 216	3 940 000	1 970,0	2 000
Объект-аналог 4	Объект анализа 209	4 008 000	2 004,0	2 000
Объект-аналог 5	Объект анализа 217	4 028 000	2 014,0	2 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика 2. Анализ Оценщика.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}}$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

S_{3y} - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект (объекты) оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД;
 - расположение внутри поселка.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
 - наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 57-68.

Таблица 57.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка))

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
предложений)							скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сут»)»	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сут»)»	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сут»)»	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сут»)»	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сут»)»	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сут»)»	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
- местоположение (расположение внутри поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	от 601,0 до 1 146,0 («до 1 500 кв. м»)	606,0 («до 1 500 кв. м»)	660,0 («до 1 500 кв. м»)	790,0 («до 1 500 кв. м»)	869,0 («до 1 500 кв. м»)	1 146,0 («до 1 500 кв. м»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источники: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 58.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 2 (внутри поселка (в нижней части))

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
- местоположение (расположение внутри поселка)	внутри поселка (в нижней части)	внутри поселка (в нижней части)	внутри поселка (в нижней части)	внутри поселка (в нижней части)	внутри поселка (в нижней части)	внутри поселка (в нижней части)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	от 600,0 до 952,0 («до 1 500 кв. м»)	600,0 («до 1 500 кв. м»)	698,0 («до 1 500 кв. м»)	789,0 («до 1 500 кв. м»)	873,0 («до 1 500 кв. м»)	952,0 («до 1 500 кв. м»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличный нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 59.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 3 (внутри поселка (в верхней части))

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличный нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Отличный нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличный нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличный нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	Отличный нет, корректировка не проводилась
- местоположение (расположение внутри поселка)	внутри поселка (в верхней части)	внутри поселка (в верхней части)	внутри поселка (в верхней части)	внутри поселка (в верхней части)	внутри поселка (в верхней части)	внутри поселка (в верхней части)	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	от 600,0 до 913,0 («до 1 500 кв. м»)	600,0 («до 1 500 кв. м»)	621,0 («до 1 500 кв. м»)	707,0 («до 1 500 кв. м»)	753,0 («до 1 500 кв. м»)	865,0 («до 1 500 кв. м»)	Отличный нет, корректировка не проводилась
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация (стоимость)	электричество и газификация (стоимость)	электричество и газификация (стоимость)	электричество и газификация (стоимость)	электричество и газификация (стоимость)	Отличия существенные, вводится поправка на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
		подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	наличие коммуникаций
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источники: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 60.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 4 (прилегающая территория к дороге)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	под дорожную инфраструктуру	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сут»)»	Московская область, г. Балашиха (в районе д.	Московская область, г. Балашиха (в районе д.	Московская область, г. Балашиха (в районе д.	Московская область, г. Балашиха (в районе д.	Московская область, г. Балашиха (в районе д.	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
		Дятловка КП «Купавна Сути»	Дятловка КП «Купавна Сути»	Дятловка КП «Купавна Сути»	Дятловка КП «Купавна Сути»	Дятловка КП «Купавна Сути»	
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
- местоположение (расположение внутри поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	659,0 («до 1 500 кв. м»)	606,0 («до 1 500 кв. м»)	660,0 («до 1 500 кв. м»)	790,0 («до 1 500 кв. м»)	869,0 («до 1 500 кв. м»)	1 146,0 («до 1 500 кв. м»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источники: 1. Анализ Оценка.

Таблица 61.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка в верхней части))

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам	приравнивается к	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
предложений)	сделке						условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
- местоположение (расположение внутри поселка)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	от 1 826,0 до 2 421,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 915,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 953,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 970,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	2 004,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	2 014,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 62.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 2 (первая линия (по периметру поселка в нижней части))

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
- местоположение (расположение внутри поселка)	первая линия (по периметру поселка в нижней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	Отличия существенные, вводится поправка на местоположение (расположение внутри поселка)
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	1 718,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 915,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 953,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 970,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	2 004,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	2 014,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
							проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличный нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличный нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличный нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 63.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 3 (прилегающая территория к дороге)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличный нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	под дорожную инфраструктуру	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Отличный нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличный нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличный нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	Отличный нет, корректировка не проводилась
- местоположение (расположение внутри поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	2 324,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 915,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 953,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 970,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	2 004,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	2 014,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	Отличный нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источники: 1. Анализ Оценка.

Таблица 64.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка в верхней части))

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась

Местоположение:

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сути»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
- местоположение (расположение внутри поселка)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части))	первая линия (по периметру поселка (в верхней части))	первая линия (по периметру поселка (в верхней части))	первая линия (по периметру поселка (в верхней части))	первая линия (по периметру поселка (в верхней части))	первая линия (по периметру поселка (в верхней части))	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	3 009,0 и 3 603,0 («от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»)	1 915,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 953,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 970,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	2 004,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	2 014,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 65.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 2 (первая линия (по периметру поселка в нижней части))

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купаена Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купаена Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купаена Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купаена Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купаена Сути»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купаена Сути»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
- местоположение (расположение внутри поселка)	первая линия (по периметру поселка в нижней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	Отличия существенные, вводится поправка на местоположение (расположение внутри поселка)
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	4 396,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 915,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 953,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 970,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	2 004,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	2 014,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	относительно правильная (трапецевидная)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличный нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 66.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 3 (прилегающая территория к дороге)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличный нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	под дорожную инфраструктуру	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сут»)»	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сут»)»	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сут»)»	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сут»)»	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сут»)»	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сут»)»	Отличный нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличный нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличный нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	Отличный нет, корректировка не проводилась
- местоположение (расположение внутри поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	Отличный нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	3 191,0; 4 546,0; 5 804,0 («от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»)	1 915,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 953,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 970,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	2 004,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	2 014,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличный нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 67.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 4 (площадь объектов от 6 000 до 10 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка в нижней части))

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сутя»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сутя»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сутя»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сутя»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сутя»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сутя»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- местоположение (расположение внутри поселка)	первая линия (по периметру поселка в нижней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	первая линия (по периметру поселка (в верхней части)	Отличия существенные, вводится поправка на местоположение (расположение внутри поселка)
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	6 792,0 («от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м»)	1 915,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 953,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 970,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	2 004,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	2 014,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таблица 68.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 5 (площадь объектов более 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (прилегающая территория к дороге)

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	собственность	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- разрешенное использование	под дорожную инфраструктуру	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Дятловка КП «Купавна Суті»)	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	17	17	17	17	17	17	Отличий нет, корректировка не проводилась
- местоположение (расположение внутри поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	первая линия (по периметру поселка)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	54 176,0 («более 10 000 кв. м»)	1 915,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 953,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	1 970,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	2 004,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	2 014,0 («от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»)	Отличия существенные, вводится поправка на площадь
- наличие коммуникаций	нет	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	электричество и газификация (стоимость подключения составляет 770 000 руб. + 70 000 услуги по оформлению)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	вытянутая (с длиной, превышающей ширину более чем в 4 раза)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличия существенные, вводится поправка на форму объекта
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 57 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);

Анализ данных представленных в табл. 68 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на вид использования (в части разрешенного использования);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций);
- поправку на физические характеристики (в части формы объекта).

Описание проведенных корректировок.

Поправка на наличие коммуникаций – дополнительные затраты (платежи).

С учетом того, что в указанную цену предложений объектов-аналогов входят:

- затраты на услуги по заключению сделки – 70 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади;
- затраты на подключение к коммуникациям (электричество и газоснабжение) поселка – 770 000 руб. для каждого отдельного участка, вне зависимости от его площади,

то необходимо данные затраты вычесть из цены предложений, так как оцениваемые земельные участки коммуникаций не имеют.

Данная информация получена от представителя отдела продаж КП «Купавна Сүті» (тел. +7 (495) 152-42-03).

Таким образом, значение данной поправки для всех объектов-аналогов составляет (минус) 840 000 руб.

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе исследований, представленных в издании «Сборник рыночных корректировок СРК-2021», 2021г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости представлены в табл. 69.

Таблица 69.

Значения величины поправки на уторговывание для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в марте 2021 г.	2-4% (3%)	5-7% (6%)	4-8% (6%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	10-12% (11%)	9-12% (10,5%)
г. Москва в марте 2021 г.	2-3% (2,5%)	4-6% (5%)	4-5% (4,5%)	8-9% (8,5%)	5-6% (5,5%)	8-10% (9%)	4-6% (5%)	8-11% (9,5%)	8-10% (9%)

Подтверждение информации

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-3 (2,5)	3-5 (4)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-5 (4,5)	5-9 (7)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	8-9 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	5-8 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (10,5)	8-12 (10)
Красноярск	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	3-6 (5,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	8-10 (9)
Новосибирск	1-3 (1,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	7-10 (8,5)
Ростов-на-Дону	1-3 (2)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	1-4 (2,5)	3-6 (4,5)	4-7 (5,5)	6-9 (7,5)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в марте 2021 г.	2,4	4,9	4,6	7,6	4,6	8,3	5,6	9,6	9,6
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-7 (6)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (10)	8-12 (10)
Омск	3-4 (3,5)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-12 (10)	9-11 (10)
Самарская	4-5 (4,5)	6-10 (8)	-	6-8 (7)	-	6-10 (8)	-	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Саратов	2-3 (2,5)	4-6 (5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (6)	9-11 (10)	8-10 (9)
Тамбов	3-6 (4,5)	5-7 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-10 (9)	10-12 (11)
Тверь	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-11 (10,5)
Среднее по средним городам в марте 2021 г.	3,5	6,2	4,8	8,0	5,8	8,6	6,2	10,1	10,2
Небольшые города и населенные пункты									
Московская область в марте 2021 г.	2-4 (3)	3-7 (6)	4-8 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-12 (10,5)

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.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок СРК-2021, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 10,5%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Поправка на вид использования (разрешенное использование объекта).

Ввиду того, что среди оцениваемых земельных участков есть земельные участки (№ п/п 296, 299, 300, 301, 302, 303), которые относятся к земельным участкам, которые предполагается использовать в качестве объектов дорожной инфраструктуры поселка (прилегающие к дорогам участки, а также внутренние дороги и проезды поселка), то необходимо скорректировать стоимость этих участков на их разрешенное использование, т.к. эти участки будут находиться в общем пользовании собственников остальных участков.

Ниже приводятся коэффициенты соотношения земельных участков с различными категориями по отношению к участкам с видом разрешенного использования: Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года				
Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей , включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и пристроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2,6	0,50	1,60	1,00
на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года				
Размещение жилого дома (индивидуальное жилищное строительство), не предназначенного для разделения на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, багровых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений		0,22	0,67	0,43
на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года				
Размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7,2	0,05	0,18	0,11

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Примечание: использованы данные по итогам 1 кв.2019 г., т.к. аналогичные данные за более поздние периоды отсутствуют (не опубликован коэффициент для вида использования «размещение автомобильных дорог»).

Таким образом, к объектам, используемым в качестве объектов дорожной инфраструктуры поселка (прилегающие к дорогам участки, а также внутренние дороги и проезды поселка), необходимо применять корректирующий коэффициент $0,11/0,43=0,26$, что эквивалентно (минус) 74%.

Поправка местоположение (расположение внутри поселка).

В результате проведенного исследования необходимости и порядка расчета поправки на местоположение (расположение внутри поселка) установлено, что цена предложения на земельные участки, расположенные в верхней части поселка (выше КПП), несколько выше цены предложения земельных участков, расположенных в нижней части поселка (ниже КПП).

При проведении настоящей оценки поправка на местоположение (расположение внутри поселка) определялась для следующих групп оцениваемых земельных участков:

- ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 2 (первая линия (по периметру поселка в нижней части)), т.к. для данных земельных участков в качестве объектов-аналогов использовались земельные участки, расположенные в верхней части поселка (выше КПП);
- ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 2 (первая линия (по периметру поселка в нижней части)), т.к. для данных земельных участков в качестве объектов-аналогов использовались земельные участки, расположенные в верхней части поселка (выше КПП);
- ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 4 (площадь объектов от 6 000 до 10 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка в нижней части)), т.к. для данных земельных участков в качестве объектов-аналогов использовались земельные

участки, расположенные в верхней части поселка (выше КПП).

Значение данной поправки определялась на основе данных об объектах анализа с использованием метода попарного сравнения продаж на основе зависимости вида:

$$\Pi = \left(\frac{C_H^{yd}}{C_B^{yd}} - 1 \right) * 100 \%,$$

где:

C_H^{yd} - удельная цена предложения, без учета дополнительных затрат (платежей) земельных участков, расположенных на первой линии (по периметру поселка в нижней части), руб./кв. м;

C_B^{yd} - удельная цена предложения, без учета дополнительных затрат (платежей) земельных участков, расположенных в верхней части поселка (выше КПП), руб./кв. м.

Для расчета значения данной поправки были использованы следующие пары объектов-аналогов:

1-я пара объектов-аналогов:

- C_H^{yd} объекта анализа №№ 20, 21 (№№ на схеме поселка 28, 29) площадью 614,0 кв. м с удельной ценой предложения (без учета дополнительных затрат (платежей)) 1 532 руб./кв. м;
- C_B^{yd} объекта анализа № 204 (№ на схеме поселка 258) площадью 614,0 кв. м с удельной ценой предложения (без учета дополнительных затрат (платежей)) 2 132 руб./кв. м;

2-я пара объектов-аналогов:

- C_H^{yd} объекта анализа №№ 8, 9, 14 (№№ на схеме поселка 16, 17, 22) площадью 621,0 кв. м с удельной ценой предложения (без учета дополнительных затрат (платежей)) 1 547 руб./кв. м;
- C_B^{yd} объекта анализа № 188 (№ на схеме поселка 212) площадью 621,0 кв. м с удельной ценой предложения (без учета дополнительных затрат (платежей)) 2 147 руб./кв. м.

Данный выбор пар объектов-аналогов обусловлен тем, что данные объекты одинаковые по всем параметрам (характеристикам), но отличаются только местоположением внутри поселка.

Соответственно рассчитанное значение данной поправки для 1-ой группы объектов-аналогов, с учетом округлений, составит:

$$\Pi = \left(\frac{1\,532}{2\,132} - 1 \right) * 100\% = -28\%$$

Рассчитанное значение данной поправки для 2-ой группы объектов-аналогов, с учетом округлений, составит:

$$\Pi = \left(\frac{1\,547}{2\,147} - 1 \right) * 100\% = -28\%$$

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки составляет (минус) 28%.

Поправка на физические характеристики (в части площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

Так как оцениваемые земельные участки по площади делятся на 2 группы, а именно:

- группа 1 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «до 1 500 кв. м»;
- группа 2 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м»;
- группа 3 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м»;
- группа 4 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «от 6 000 кв. м до 10 000 кв. м»;
- группа 5 – земельные участки, площадь которых находится в диапазоне «более 10 000 кв. м»;

то Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объектов.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования определяющие степень влияния фактора масштаба (площади) земельных участков в зависимости от диапазона, к которому принадлежит площадь земельного участка.

В рамках настоящего Отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены земельных участков в зависимости от диапазонов площади, к которым принадлежит площадь объекта оценки и объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значение поправки на площадь определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от диапазона площади.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 1 и 2 не вводилась (равна 0), т.к. оцениваемые объекты и объекты-аналоги для каждой группы находятся в соответствующих одинаковых диапазонах площади.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 3 (площадь от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м), представлены в табл. 71.

Таблица 71.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 3 (площадь от 3 000 кв. м до 6 000 кв. м)

Объект-аналог	Диапазон площади оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	от 3 000 до 6 000	1 915,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-10
Объект-аналог 2	от 3 000 до 6 000	1 953,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-10
Объект-аналог 3	от 3 000 до 6 000	1 970,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-10
Объект-аналог 4	от 3 000 до 6 000	2 004,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-10
Объект-аналог 5	от 3 000 до 6 000	2 014,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-10

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 4 (площадь от 6 000 до 10 000 кв. м), представлены в табл. 72.

Таблица 72.

**Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 4
(площадь от 6 000 до 10 000 кв. м)**

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог № 1	от 6 000 до 10 000	1 915,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-17
Объект-аналог № 2	от 6 000 до 10 000	1 953,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-17
Объект-аналог № 3	от 6 000 до 10 000	1 970,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-17
Объект-аналог № 4	от 6 000 до 10 000	2 004,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-17
Объект-аналог № 5	от 6 000 до 10 000	2 014,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-17

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 5 (площадь более 10 000 кв. м), представлены в табл. 73.

Таблица 73.

**Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых объектов, относящихся к группе 5
(площадь более 10 000 кв. м)**

Объект-аналог	Площадь оцениваемых объектов, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог № 1	более 10 000	1 915,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-20
Объект-аналог № 2	более 10 000	1 953,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-20
Объект-аналог № 3	более 10 000	1 970,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-20
Объект-аналог № 4	более 10 000	2 004,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-20
Объект-аналог № 5	более 10 000	2 014,0 (от 1 500 кв. м до 3 000 кв. м)	-20

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части формы объекта)

Ввиду того, что среди оцениваемых земельных участков есть земельные участки (№ п/п 296, 299, 300, 301, 302, 303), которые относятся к земельным участкам, которые предполагается использовать в качестве объектов дорожной инфраструктуры поселка (прилегающие к дорогам участки, а также внутренние дороги и проезды поселка), то необходимо скорректировать стоимость этих участков на их форму, т.к. их длина, превышает ширину, более чем в 4 раза, т.е. формами этих земельных участков «сильно вытянутая», в то время, как объекты-аналоги имеют относительно правильную форму.

Определение поправки на форму объекта для оцениваемых земельных участков, проводилось с использованием данных аналитического портала statirelt.ru (см. табл. 74).

Таблица 74.

Значения отношений удельных цен земельных участков, менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию		1,00

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;			
2	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,91	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,23	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,07	1,35	1,20

Подтверждение информации

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,91	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,23	1,13
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы, другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,07	1,35	1,20

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

Источники. 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2403-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2021-qoda>

Учитывая значительные ограничения в связи с формой оцениваемых участков, Оценщик использовал максимальную корректировку из диапазона выше в размере (минус) 26% (коэффициент 0,74).

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 75-86.

Таблица 75.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	606,0	660,0	790,0	869,0	1 146,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	1 757 400	1 914 000	2 268 800	2 460 800	3 323 400
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000
Скорректированная цена, руб.	917 400	1 074 000	1 428 800	1 620 800	2 483 400
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 514	1 627	1 809	1 865	2 167
Поправка на уторгование, %	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 355	1 456	1 619	1 669	1 939

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 355	1 456	1 619	1 669	1 939

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 76.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 2 (внутри поселка (в нижней части))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	600,0	698,0	789,0	873,0	952,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	1 920 000	2 233 600	2 524 800	2 793 600	3 046 400
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000
Скорректированная цена, руб.	1 080 000	1 393 600	1 684 800	1 953 600	2 206 400
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 800	1 997	2 135	2 238	2 318
Поправка на уторгование, %	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 611	1 787	1 911	2 003	2 075
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 611	1 787	1 911	2 003	2 075

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 77.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 3 (внутри поселка (в верхней части))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	600,0	621,0	707,0	753,0	865,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	2 100 000	2 173 500	2 474 500	2 635 500	3 027 500
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000
Скорректированная цена, руб.	1 260 000	1 333 500	1 634 500	1 795 500	2 187 500
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	2 100	2 147	2 312	2 384	2 529
Поправка на уторгование, %	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 880	1 922	2 069	2 134	2 263
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 880	1 922	2 069	2 134	2 263

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 78.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 4 (прилегающая территория к дороге)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	606,0	660,0	790,0	869,0	1 146,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	1 757 400	1 914 000	2 268 800	2 460 800	3 323 400
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000
Скорректированная цена, руб.	917 400	1 074 000	1 428 800	1 620 800	2 483 400
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 514	1 627	1 809	1 865	2 167
Поправка на уторгование, %	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 355	1 456	1 619	1 669	1 939
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74	-74
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	352	379	421	434	504
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	352	379	421	434	504
Поправка на форму, %	-26	-26	-26	-26	-26
Скорректированная цена, руб./кв.м.	260	280	312	321	373

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 79.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка в верхней части))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	1 915,0	1 953,0	1 970,0	2 004,0	2 014,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	3 830 000	3 906 000	3 940 000	4 008 000	4 028 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000
Скорректированная цена, руб.	2 990 000	3 066 000	3 100 000	3 168 000	3 188 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 561	1 570	1 574	1 581	1 583
Поправка на уторгование, %	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 397	1 405	1 409	1 415	1 417
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 397	1 405	1 409	1 415	1 417

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 80.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 2 (первая линия (по периметру поселка в нижней части))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	1 915,0	1 953,0	1 970,0	2 004,0	2 014,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	3 830 000	3 906 000	3 940 000	4 008 000	4 028 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000
Скорректированная цена, руб.	2 990 000	3 066 000	3 100 000	3 168 000	3 188 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 561	1 570	1 574	1 581	1 583
Поправка на уторгование, %	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 397	1 405	1 409	1 415	1 417
Поправка на местоположение внутри поселка, %	-28	-28	-28	-28	-28
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1 006	1 012	1 014	1 019	1 020
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 006	1 012	1 014	1 019	1 020

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 81.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 3 (прилегающая территория к дороге)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	1 915,0	1 953,0	1 970,0	2 004,0	2 014,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	3 830 000	3 906 000	3 940 000	4 008 000	4 028 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000
Скорректированная цена, руб.	2 990 000	3 066 000	3 100 000	3 168 000	3 188 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 561	1 570	1 574	1 581	1 583
Поправка на уторгование, %	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 397	1 405	1 409	1 415	1 417
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74	-74
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	363	365	366	368	368
Поправка на площадь, %	0	0	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	363	365	366	368	368
Поправка на форму, %	-26	-26	-26	-26	-26
Скорректированная цена, руб./кв.м.	269	270	271	272	272

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 82.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка в верхней части))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	1 915,0	1 953,0	1 970,0	2 004,0	2 014,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	3 830 000	3 906 000	3 940 000	4 008 000	4 028 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000
Скорректированная цена, руб.	2 990 000	3 066 000	3 100 000	3 168 000	3 188 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 561	1 570	1 574	1 581	1 583
Поправка на уторгование, %	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 397	1 405	1 409	1 415	1 417
Поправка на площадь, %	-10	-10	-10	-10	-10
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 257	1 265	1 268	1 274	1 275

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 83.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 2 (первая линия (по периметру поселка в нижней части))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	1 915,0	1 953,0	1 970,0	2 004,0	2 014,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	3 830 000	3 906 000	3 940 000	4 008 000	4 028 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000
Скорректированная цена, руб.	2 990 000	3 066 000	3 100 000	3 168 000	3 188 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 561	1 570	1 574	1 581	1 583
Поправка на уторгование, %	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 397	1 405	1 409	1 415	1 417
Поправка на местоположение внутри поселка, %	-28	-28	-28	-28	-28
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1 006	1 012	1 014	1 019	1 020
Поправка на площадь, %	-10	-10	-10	-10	-10
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	905	911	913	917	918

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 84.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 3 (прилегающая территория к дороге)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	1 915,0	1 953,0	1 970,0	2 004,0	2 014,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	3 830 000	3 906 000	3 940 000	4 008 000	4 028 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000
Скорректированная цена, руб.	2 990 000	3 066 000	3 100 000	3 168 000	3 188 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 561	1 570	1 574	1 581	1 583
Поправка на уторгование, %	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 397	1 405	1 409	1 415	1 417
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74	-74
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	363	365	366	368	368
Поправка на площадь, %	-10	-10	-10	-10	-10
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	327	329	329	331	331
Поправка на форму, %	-26	-26	-26	-26	-26
Скорректированная цена, руб./кв.м.	242	243	243	245	245

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 85.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 4 (площадь объектов от 6 000 до 10 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка в нижней части))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	1 915,0	1 953,0	1 970,0	2 004,0	2 014,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	3 830 000	3 906 000	3 940 000	4 008 000	4 028 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000
Скорректированная цена, руб.	2 990 000	3 066 000	3 100 000	3 168 000	3 188 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 561	1 570	1 574	1 581	1 583
Поправка на уторгование, %	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 397	1 405	1 409	1 415	1 417
Поправка на местоположение внутри поселка, %	-28	-28	-28	-28	-28
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1 006	1 012	1 014	1 019	1 020
Поправка на площадь, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	835	840	842	846	847

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 86.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для земельных участков, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 5 (площадь объектов более 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (прилегающая территория к дороге)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	1 915,0	1 953,0	1 970,0	2 004,0	2 014,0
Цена предложения с дополнительными затратами (платежами), руб.	3 830 000	3 906 000	3 940 000	4 008 000	4 028 000
Поправка на дополнительные затраты (платежи), руб.	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000	-840 000
Скорректированная цена, руб.	2 990 000	3 066 000	3 100 000	3 168 000	3 188 000
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 561	1 570	1 574	1 581	1 583
Поправка на уторгование, %	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50	-10,50
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 397	1 405	1 409	1 415	1 417
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74	-74
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	363	365	366	368	368
Поправка на площадь, %	-20	-20	-20	-20	-20
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	290	292	293	294	294
Поправка на форму, %	-26	-26	-26	-26	-26
Скорректированная цена, руб./кв.м.	215	216	217	218	218

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - суммарное отклонение по всем объектам-аналогам;

q - отклонение по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 87-98.

Таблица 87.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 514	1 627	1 809	1 865	2 167
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 355	1 456	1 619	1 669	1 939
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	159	171	190	196	228
Суммарное отклонение, руб./кв. м	944				
Веса	0,2079	0,2047	0,1997	0,1981	0,1896
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	282	298	323	331	368
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	1 600				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 88.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 2 (внутри поселка (в нижней части))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 800	1 997	2 135	2 238	2 318
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 611	1 787	1 911	2 003	2 075
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	189	210	224	235	243
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 101				
Веса	0,2071	0,2023	0,1991	0,1966	0,1948
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	334	362	380	394	404
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	1 870				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 89.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 3 (внутри поселка (в верхней части))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	2 100	2 147	2 312	2 384	2 529
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 880	1 922	2 069	2 134	2 263
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	220	225	243	250	266
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 204				
Веса	0,2043	0,2033	0,1995	0,1981	0,1948
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	384	391	413	423	441
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	2 050				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 90.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 1 (площадь объектов до 1 500 кв. м), ПОДГРУППА 4 (прилегающая территория к дороге)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 514	1 627	1 809	1 865	2 167
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	260	280	312	321	373
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 254	1 347	1 497	1 544	1 794
Суммарное отклонение, руб./кв. м	7 436				
Веса	0,2078	0,2047	0,1997	0,1981	0,1897
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	54	57	62	64	71
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	310				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 91.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка в верхней части))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 561	1 570	1 574	1 581	1 583
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 397	1 405	1 409	1 415	1 417
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	164	165	165	166	166
Суммарное отклонение, руб./кв. м	826				
Веса	0,2004	0,2001	0,2001	0,1998	0,1998
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	280	281	282	283	283
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	1 410				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 92.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 2 (первая линия (по периметру поселка в нижней части))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 561	1 570	1 574	1 581	1 583
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 006	1 012	1 014	1 019	1 020
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	555	558	560	562	563
Суммарное отклонение, руб./кв. м	2 798				
Веса	0,2004	0,2001	0,2	0,1998	0,1997
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	202	203	203	204	204
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	1 020				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 93.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 2 (площадь объектов от 1 500 до 3 000 кв. м), ПОДГРУППА 3 (прилегающая территория к дороге)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 561	1 570	1 574	1 581	1 583
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	269	270	271	272	272
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 292	1 300	1 303	1 309	1 311
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 515				
Веса	0,2004	0,2001	0,2	0,1998	0,1997
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	54	54	54	54	54

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	270				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 94.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка в верхней части))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 561	1 570	1 574	1 581	1 583
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 257	1 265	1 268	1 274	1 275
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	304	305	306	307	308
Суммарное отклонение, руб./кв. м	1 530				
Веса	0,2003	0,2002	0,2	0,1998	0,1997
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	252	253	254	255	255
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	1 270				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 95.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 2 (первая линия (по периметру поселка в нижней части))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 561	1 570	1 574	1 581	1 583
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	905	911	913	917	918
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	656	659	661	664	665
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 305				
Веса	0,2004	0,2002	0,2	0,1998	0,1997
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	181	182	183	183	183
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	910				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 96.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 3 (площадь объектов от 3 000 до 6 000 кв. м), ПОДГРУППА 3 (прилегающая территория к дороге)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 561	1 570	1 574	1 581	1 583
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	242	243	243	245	245
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 319	1 327	1 331	1 336	1 338
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 651				
Веса	0,2004	0,2001	0,2	0,1998	0,1997
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	48	49	49	49	49
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	240				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 97.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 4 (площадь объектов от 6 000 до 10 000 кв. м), ПОДГРУППА ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ ВНУТРИ ПОСЕЛКА 1 (первая линия (по периметру поселка в нижней части))

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 561	1 570	1 574	1 581	1 583
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	835	840	842	846	847
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	726	730	732	735	736
Суммарное отклонение, руб./кв. м	3 659				
Весы	0,2004	0,2001	0,2	0,1998	0,1997
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	167	168	168	169	169
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	840				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 98.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки, классифицируемых как ГРУППА ПО ПЛОЩАДИ 5 (площадь объектов более 10 000 кв. м), ПОДГРУППА 1 (прилегающая территория к дороге)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена без учёта дополнительных затрат (платежей), руб./кв. м	1 561	1 570	1 574	1 581	1 583
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	215	216	217	218	218
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 346	1 354	1 357	1 363	1 365
Суммарное отклонение, руб./кв. м	6 785				
Весы	0,2004	0,2001	0,2	0,1998	0,1997
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	43	43	43	44	44
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	220				

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результаты расчета удельной стоимости для каждого оцениваемого земельного участка представлены в табл. 99.

Таблица 99.

Результаты расчета удельной стоимости для каждого оцениваемого земельного участка

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	4 396,0	на схеме номера нет	3	2	910
2	6 792,0	на схеме номера нет	4	1	840
3	1 718,0	на схеме номера нет	2	2	1 020
4	646,0	265	1	3	2 050
5	864,0	277	1	3	2 050
6	603,0	262	1	3	2 050
7	857,0	276	1	3	2 050
8	602,0	264	1	3	2 050
9	600,0	263	1	3	2 050
10	614,0	258	1	3	2 050
11	650,0	245	1	3	2 050
12	656,0	259	1	3	2 050
13	663,0	246	1	3	2 050
14	666,0	260	1	3	2 050
15	637,0	247	1	3	2 050
16	682,0	261	1	3	2 050
17	750,0	244	1	3	2 050
18	727,0	220	1	3	2 050
19	735,0	243	1	3	2 050
20	721,0	219	1	3	2 050
21	734,0	242	1	3	2 050

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению	Удельная стоимость, руб./кв. м
22	865,0	218	1	3	2 050
23	735,0	241	1	3	2 050
24	810,0	217	1	3	2 050
25	631,0	240	1	3	2 050
26	621,0	212	1	3	2 050
27	832,0	198	1	2	1 870
28	707,0	213	1	3	2 050
29	854,0	199	1	2	1 870
30	711,0	214	1	3	2 050
31	713,0	200	1	2	1 870
32	724,0	215	1	3	2 050
33	711,0	201	1	2	1 870
34	753,0	216	1	3	2 050
35	718,0	202	1	2	1 870
36	622,0	181	1	2	1 870
37	764,0	197	1	2	1 870
38	625,0	180	1	2	1 870
39	609,0	196	1	2	1 870
40	622,0	179	1	2	1 870
41	608,0	195	1	2	1 870
42	619,0	178	1	2	1 870
43	610,0	194	1	2	1 870
44	600,0	193	1	2	1 870
45	663,0	157	1	2	1 870
46	720,0	176	1	2	1 870
47	653,0	156	1	2	1 870
48	640,0	175	1	2	1 870
49	641,0	155	1	2	1 870
50	630,0	174	1	2	1 870
51	629,0	154	1	2	1 870
52	622,0	173	1	2	1 870
53	616,0	153	1	2	1 870
54	620,0	172	1	2	1 870
55	796,0	152	1	2	1 870
56	664,0	171	1	2	1 870
57	706,0	130	1	2	1 870
58	738,0	151	1	2	1 870
59	712,0	129	1	2	1 870
60	701,0	150	1	2	1 870
61	698,0	128	1	2	1 870
62	701,0	149	1	2	1 870
63	684,0	127	1	2	1 870
64	702,0	148	1	2	1 870
65	684,0	126	1	2	1 870
66	698,0	147	1	2	1 870
67	749,0	125	1	2	1 870
68	674,0	146	1	2	1 870
69	748,0	103	1	2	1 870
70	636,0	124	1	2	1 870
71	610,0	102	1	2	1 870
72	606,0	123	1	2	1 870
73	607,0	101	1	2	1 870
74	607,0	122	1	2	1 870
75	605,0	100	1	2	1 870
76	612,0	121	1	2	1 870

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению	Удельная стоимость, руб./кв. м
77	603,0	99	1	2	1 870
78	611,0	120	1	2	1 870
79	608,0	98	1	2	1 870
80	607,0	119	1	2	1 870
81	766,0	97	1	2	1 870
82	653,0	118	1	2	1 870
83	736,0	73	1	2	1 870
84	608,0	96	1	2	1 870
85	617,0	72	1	2	1 870
86	620,0	95	1	2	1 870
87	609,0	71	1	2	1 870
88	613,0	94	1	2	1 870
89	607,0	70	1	2	1 870
90	613,0	93	1	2	1 870
91	601,0	69	1	2	1 870
92	609,0	92	1	2	1 870
93	608,0	68	1	2	1 870
94	614,0	91	1	2	1 870
95	603,0	67	1	2	1 870
96	606,0	90	1	2	1 870
97	705,0	66	1	2	1 870
98	609,0	89	1	2	1 870
99	705,0	39	1	2	1 870
100	607,0	65	1	2	1 870
101	607,0	38	1	2	1 870
102	603,0	64	1	2	1 870
103	614,0	37	1	2	1 870
104	611,0	63	1	2	1 870
105	627,0	36	1	2	1 870
106	625,0	62	1	2	1 870
107	638,0	35	1	2	1 870
108	638,0	61	1	2	1 870
109	648,0	34	1	2	1 870
110	650,0	60	1	2	1 870
111	640,0	33	1	2	1 870
112	644,0	59	1	2	1 870
113	648,0	32	1	2	1 870
114	652,0	58	1	2	1 870
115	764,0	31	1	2	1 870
116	607,0	57	1	2	1 870
117	614,0	49	1	2	1 870
118	614,0	74	1	2	1 870
119	1 146,0	20	1	1	1 600
120	626,0	21	1	1	1 600
121	621,0	22	1	1	1 600
122	616,0	23	1	1	1 600
123	627,0	24	1	1	1 600
124	622,0	25	1	1	1 600
125	622,0	26	1	1	1 600
126	615,0	27	1	1	1 600
127	614,0	28	1	1	1 600
128	614,0	29	1	1	1 600
129	636,0	30	1	1	1 600
130	721,0	19	1	1	1 600
131	620,0	18	1	1	1 600

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению	Удельная стоимость, руб./кв. м
132	621,0	17	1	1	1 600
133	621,0	16	1	1	1 600
134	620,0	15	1	1	1 600
135	625,0	12	1	1	1 600
136	615,0	11	1	1	1 600
137	614,0	10	1	1	1 600
138	606,0	9	1	1	1 600
139	608,0	8	1	1	1 600
140	634,0	7	1	1	1 600
141	617,0	6	1	1	1 600
142	605,0	5	1	1	1 600
143	611,0	4	1	1	1 600
144	601,0	3	1	1	1 600
145	603,0	2	1	1	1 600
146	603,0	1	1	1	1 600
147	612,0	50	1	2	1 870
148	602,0	75	1	2	1 870
149	614,0	51	1	2	1 870
150	609,0	76	1	2	1 870
151	606,0	52	1	2	1 870
152	607,0	77	1	2	1 870
153	613,0	53	1	2	1 870
154	619,0	78	1	2	1 870
155	621,0	54	1	2	1 870
156	631,0	79	1	2	1 870
157	640,0	55	1	2	1 870
158	639,0	80	1	2	1 870
159	813,0	56	1	2	1 870
160	685,0	82	1	2	1 870
161	644,0	104	1	2	1 870
162	662,0	83	1	2	1 870
163	667,0	105	1	2	1 870
164	952,0	88	1	2	1 870
165	869,0	110	1	1	1 600
166	674,0	84	1	2	1 870
167	686,0	106	1	2	1 870
168	686,0	85	1	2	1 870
169	696,0	107	1	2	1 870
170	697,0	86	1	2	1 870
171	704,0	108	1	2	1 870
172	778,0	87	1	2	1 870
173	782,0	109	1	2	1 870
174	706,0	111	1	2	1 870
175	610,0	131	1	2	1 870
176	647,0	112	1	2	1 870
177	654,0	132	1	2	1 870
178	650,0	113	1	2	1 870
179	662,0	133	1	2	1 870
180	662,0	114	1	2	1 870
181	670,0	134	1	2	1 870
182	674,0	115	1	2	1 870
183	679,0	135	1	2	1 870
184	685,0	116	1	2	1 870
185	689,0	136	1	2	1 870
186	790,0	117	1	1	1 600

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению	Удельная стоимость, руб./кв. м
187	789,0	137	1	2	1 870
188	873,0	138	1	2	1 870
189	682,0	158	1	2	1 870
190	920,0	139	1	2	1 870
191	661,0	140	1	2	1 870
192	657,0	159	1	2	1 870
193	663,0	141	1	2	1 870
194	658,0	160	1	2	1 870
195	663,0	142	1	2	1 870
196	659,0	161	1	2	1 870
197	663,0	143	1	2	1 870
198	660,0	162	1	2	1 870
199	632,0	144	1	2	1 870
200	639,0	163	1	2	1 870
201	770,0	145	1	2	1 870
202	773,0	164	1	2	1 870
203	794,0	170	1	2	1 870
204	790,0	187	1	2	1 870
205	925,0	188	1	2	1 870
206	746,0	189	1	2	1 870
207	748,0	190	1	2	1 870
208	773,0	191	1	2	1 870
209	892,0	192	1	2	1 870
210	733,0	207	1	2	1 870
211	703,0	221	1	3	2 050
212	717,0	208	1	2	1 870
213	717,0	222	1	3	2 050
214	715,0	209	1	2	1 870
215	715,0	223	1	3	2 050
216	713,0	210	1	2	1 870
217	694,0	224	1	3	2 050
218	751,0	211	1	2	1 870
219	804,0	225	1	3	2 050
220	689,0	226	1	3	2 050
221	673,0	248	1	3	2 050
222	763,0	227	1	3	2 050
223	758,0	249	1	3	2 050
224	765,0	228	1	3	2 050
225	779,0	250	1	3	2 050
226	741,0	229	1	3	2 050
227	767,0	251	1	3	2 050
228	784,0	230	1	3	2 050
229	776,0	252	1	3	2 050
230	767,0	253	1	3	2 050
231	750,0	266	1	3	2 050
232	874,0	254	1	3	2 050
233	864,0	255	1	3	2 050
234	884,0	268	1	3	2 050
235	842,0	256	1	3	2 050
236	859,0	269	1	3	2 050
237	785,0	257	1	3	2 050
238	801,0	270	1	3	2 050
239	791,0	271	1	3	2 050
240	600,0	283	1	3	2 050
241	829,0	272	1	3	2 050

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению	Удельная стоимость, руб./кв. м
242	600,0	284	1	3	2 050
243	860,0	273	1	3	2 050
244	600,0	285	1	3	2 050
245	870,0	274	1	3	2 050
246	605,0	286	1	3	2 050
247	613,0	287	1	3	2 050
248	640,0	40	1	1	1 600
249	623,0	41	1	1	1 600
250	635,0	42	1	1	1 600
251	647,0	43	1	1	1 600
252	660,0	44	1	1	1 600
253	671,0	45	1	1	1 600
254	670,0	46	1	1	1 600
255	669,0	47	1	1	1 600
256	854,0	48	1	1	1 600
257	3 009,0	на схеме номера нет	3	1	1 270
258	622,0	231	1	1	1 600
259	618,0	232	1	1	1 600
260	614,0	233	1	1	1 600
261	718,0	234	1	1	1 600
262	743,0	235	1	1	1 600
263	806,0	236	1	1	1 600
264	690,0	239	1	1	1 600
265	624,0	238	1	1	1 600
266	601,0	237	1	1	1 600
267	3 603,0	на схеме номера нет	3	1	1 270
268	2 004,0	278	2	1	1 410
269	1 939,0	279	2	1	1 410
270	1 961,0	280	2	1	1 410
271	1 915,0	281	2	1	1 410
272	1 826,0	282	2	1	1 410
273	1 953,0	288	2	1	1 410
274	1 970,0	289	2	1	1 410
275	2 014,0	290	2	1	1 410
276	2 421,0	291	2	1	1 410
277	622,0	81	1	2	1 870
278	673,0	177	1	2	1 870
279	680,0	203	1	2	1 870
280	738,0	204	1	2	1 870
281	743,0	205	1	2	1 870
282	760,0	206	1	2	1 870
283	678,0	166	1	2	1 870
284	677,0	183	1	2	1 870
285	676,0	167	1	2	1 870
286	676,0	184	1	2	1 870
287	675,0	168	1	2	1 870
288	674,0	185	1	2	1 870
289	688,0	169	1	2	1 870
290	696,0	186	1	2	1 870
291	628,0	13	1	1	1 600
292	631,0	182	1	2	1 870
293	855,0	165	1	2	1 870
294	913,0	275	1	3	2 050
295	876,0	267	1	3	2 050
296	3 191,0	на схеме номера нет	3	3	240

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению	Удельная стоимость, руб./кв. м
297	778,0	на схеме номера нет	1	2	1 870
298	617,0	14	1	1	1 600
299	659,0	на схеме номера нет	1	4	310
300	4 546,0	на схеме номера нет	3	3	240
301	5 804,0	на схеме номера нет	3	3	240
302	2 324,0	на схеме номера нет	2	3	270
303	54 176,0	на схеме номера нет	5	1	220

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

Стоимость объекта (объектов) оценки, полученная на основе сравнительного (рыночного) подхода, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, с учетом округлений, представлены в табл. 100.

Таблица 100.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	4 396,0	на схеме номера нет	3	2	910	4 000 000
2	6 792,0	на схеме номера нет	4	1	840	5 705 000
3	1 718,0	на схеме номера нет	2	2	1 020	1 752 000
4	646,0	265	1	3	2 050	1 324 000
5	864,0	277	1	3	2 050	1 771 000
6	603,0	262	1	3	2 050	1 236 000
7	857,0	276	1	3	2 050	1 757 000
8	602,0	264	1	3	2 050	1 234 000
9	600,0	263	1	3	2 050	1 230 000
10	614,0	258	1	3	2 050	1 259 000
11	650,0	245	1	3	2 050	1 333 000
12	656,0	259	1	3	2 050	1 345 000
13	663,0	246	1	3	2 050	1 359 000
14	666,0	260	1	3	2 050	1 365 000
15	637,0	247	1	3	2 050	1 306 000
16	682,0	261	1	3	2 050	1 398 000
17	750,0	244	1	3	2 050	1 538 000
18	727,0	220	1	3	2 050	1 490 000
19	735,0	243	1	3	2 050	1 507 000
20	721,0	219	1	3	2 050	1 478 000
21	734,0	242	1	3	2 050	1 505 000
22	865,0	218	1	3	2 050	1 773 000
23	735,0	241	1	3	2 050	1 507 000
24	810,0	217	1	3	2 050	1 661 000
25	631,0	240	1	3	2 050	1 294 000
26	621,0	212	1	3	2 050	1 273 000
27	832,0	198	1	2	1 870	1 556 000
28	707,0	213	1	3	2 050	1 449 000
29	854,0	199	1	2	1 870	1 597 000
30	711,0	214	1	3	2 050	1 458 000
31	713,0	200	1	2	1 870	1 333 000

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
32	724,0	215	1	3	2 050	1 484 000
33	711,0	201	1	2	1 870	1 330 000
34	753,0	216	1	3	2 050	1 544 000
35	718,0	202	1	2	1 870	1 343 000
36	622,0	181	1	2	1 870	1 163 000
37	764,0	197	1	2	1 870	1 429 000
38	625,0	180	1	2	1 870	1 169 000
39	609,0	196	1	2	1 870	1 139 000
40	622,0	179	1	2	1 870	1 163 000
41	608,0	195	1	2	1 870	1 137 000
42	619,0	178	1	2	1 870	1 158 000
43	610,0	194	1	2	1 870	1 141 000
44	600,0	193	1	2	1 870	1 122 000
45	663,0	157	1	2	1 870	1 240 000
46	720,0	176	1	2	1 870	1 346 000
47	653,0	156	1	2	1 870	1 221 000
48	640,0	175	1	2	1 870	1 197 000
49	641,0	155	1	2	1 870	1 199 000
50	630,0	174	1	2	1 870	1 178 000
51	629,0	154	1	2	1 870	1 176 000
52	622,0	173	1	2	1 870	1 163 000
53	616,0	153	1	2	1 870	1 152 000
54	620,0	172	1	2	1 870	1 159 000
55	796,0	152	1	2	1 870	1 489 000
56	664,0	171	1	2	1 870	1 242 000
57	706,0	130	1	2	1 870	1 320 000
58	738,0	151	1	2	1 870	1 380 000
59	712,0	129	1	2	1 870	1 331 000
60	701,0	150	1	2	1 870	1 311 000
61	698,0	128	1	2	1 870	1 305 000
62	701,0	149	1	2	1 870	1 311 000
63	684,0	127	1	2	1 870	1 279 000
64	702,0	148	1	2	1 870	1 313 000
65	684,0	126	1	2	1 870	1 279 000
66	698,0	147	1	2	1 870	1 305 000
67	749,0	125	1	2	1 870	1 401 000
68	674,0	146	1	2	1 870	1 260 000
69	748,0	103	1	2	1 870	1 399 000
70	636,0	124	1	2	1 870	1 189 000
71	610,0	102	1	2	1 870	1 141 000
72	606,0	123	1	2	1 870	1 133 000
73	607,0	101	1	2	1 870	1 135 000
74	607,0	122	1	2	1 870	1 135 000
75	605,0	100	1	2	1 870	1 131 000
76	612,0	121	1	2	1 870	1 144 000
77	603,0	99	1	2	1 870	1 128 000
78	611,0	120	1	2	1 870	1 143 000
79	608,0	98	1	2	1 870	1 137 000
80	607,0	119	1	2	1 870	1 135 000
81	766,0	97	1	2	1 870	1 432 000
82	653,0	118	1	2	1 870	1 221 000
83	736,0	73	1	2	1 870	1 376 000
84	608,0	96	1	2	1 870	1 137 000
85	617,0	72	1	2	1 870	1 154 000

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
86	620,0	95	1	2	1 870	1 159 000
87	609,0	71	1	2	1 870	1 139 000
88	613,0	94	1	2	1 870	1 146 000
89	607,0	70	1	2	1 870	1 135 000
90	613,0	93	1	2	1 870	1 146 000
91	601,0	69	1	2	1 870	1 124 000
92	609,0	92	1	2	1 870	1 139 000
93	608,0	68	1	2	1 870	1 137 000
94	614,0	91	1	2	1 870	1 148 000
95	603,0	67	1	2	1 870	1 128 000
96	606,0	90	1	2	1 870	1 133 000
97	705,0	66	1	2	1 870	1 318 000
98	609,0	89	1	2	1 870	1 139 000
99	705,0	39	1	2	1 870	1 318 000
100	607,0	65	1	2	1 870	1 135 000
101	607,0	38	1	2	1 870	1 135 000
102	603,0	64	1	2	1 870	1 128 000
103	614,0	37	1	2	1 870	1 148 000
104	611,0	63	1	2	1 870	1 143 000
105	627,0	36	1	2	1 870	1 172 000
106	625,0	62	1	2	1 870	1 169 000
107	638,0	35	1	2	1 870	1 193 000
108	638,0	61	1	2	1 870	1 193 000
109	648,0	34	1	2	1 870	1 212 000
110	650,0	60	1	2	1 870	1 216 000
111	640,0	33	1	2	1 870	1 197 000
112	644,0	59	1	2	1 870	1 204 000
113	648,0	32	1	2	1 870	1 212 000
114	652,0	58	1	2	1 870	1 219 000
115	764,0	31	1	2	1 870	1 429 000
116	607,0	57	1	2	1 870	1 135 000
117	614,0	49	1	2	1 870	1 148 000
118	614,0	74	1	2	1 870	1 148 000
119	1 146,0	20	1	1	1 600	1 834 000
120	626,0	21	1	1	1 600	1 002 000
121	621,0	22	1	1	1 600	994 000
122	616,0	23	1	1	1 600	986 000
123	627,0	24	1	1	1 600	1 003 000
124	622,0	25	1	1	1 600	995 000
125	622,0	26	1	1	1 600	995 000
126	615,0	27	1	1	1 600	984 000
127	614,0	28	1	1	1 600	982 000
128	614,0	29	1	1	1 600	982 000
129	636,0	30	1	1	1 600	1 018 000
130	721,0	19	1	1	1 600	1 154 000
131	620,0	18	1	1	1 600	992 000
132	621,0	17	1	1	1 600	994 000
133	621,0	16	1	1	1 600	994 000
134	620,0	15	1	1	1 600	992 000
135	625,0	12	1	1	1 600	1 000 000
136	615,0	11	1	1	1 600	984 000
137	614,0	10	1	1	1 600	982 000
138	606,0	9	1	1	1 600	970 000
139	608,0	8	1	1	1 600	973 000

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
140	634,0	7	1	1	1 600	1 014 000
141	617,0	6	1	1	1 600	987 000
142	605,0	5	1	1	1 600	968 000
143	611,0	4	1	1	1 600	978 000
144	601,0	3	1	1	1 600	962 000
145	603,0	2	1	1	1 600	965 000
146	603,0	1	1	1	1 600	965 000
147	612,0	50	1	2	1 870	1 144 000
148	602,0	75	1	2	1 870	1 126 000
149	614,0	51	1	2	1 870	1 148 000
150	609,0	76	1	2	1 870	1 139 000
151	606,0	52	1	2	1 870	1 133 000
152	607,0	77	1	2	1 870	1 135 000
153	613,0	53	1	2	1 870	1 146 000
154	619,0	78	1	2	1 870	1 158 000
155	621,0	54	1	2	1 870	1 161 000
156	631,0	79	1	2	1 870	1 180 000
157	640,0	55	1	2	1 870	1 197 000
158	639,0	80	1	2	1 870	1 195 000
159	813,0	56	1	2	1 870	1 520 000
160	685,0	82	1	2	1 870	1 281 000
161	644,0	104	1	2	1 870	1 204 000
162	662,0	83	1	2	1 870	1 238 000
163	667,0	105	1	2	1 870	1 247 000
164	952,0	88	1	2	1 870	1 780 000
165	869,0	110	1	1	1 600	1 390 000
166	674,0	84	1	2	1 870	1 260 000
167	686,0	106	1	2	1 870	1 283 000
168	686,0	85	1	2	1 870	1 283 000
169	696,0	107	1	2	1 870	1 302 000
170	697,0	86	1	2	1 870	1 303 000
171	704,0	108	1	2	1 870	1 316 000
172	778,0	87	1	2	1 870	1 455 000
173	782,0	109	1	2	1 870	1 462 000
174	706,0	111	1	2	1 870	1 320 000
175	610,0	131	1	2	1 870	1 141 000
176	647,0	112	1	2	1 870	1 210 000
177	654,0	132	1	2	1 870	1 223 000
178	650,0	113	1	2	1 870	1 216 000
179	662,0	133	1	2	1 870	1 238 000
180	662,0	114	1	2	1 870	1 238 000
181	670,0	134	1	2	1 870	1 253 000
182	674,0	115	1	2	1 870	1 260 000
183	679,0	135	1	2	1 870	1 270 000
184	685,0	116	1	2	1 870	1 281 000
185	689,0	136	1	2	1 870	1 288 000
186	790,0	117	1	1	1 600	1 264 000
187	789,0	137	1	2	1 870	1 475 000
188	873,0	138	1	2	1 870	1 633 000
189	682,0	158	1	2	1 870	1 275 000
190	920,0	139	1	2	1 870	1 720 000
191	661,0	140	1	2	1 870	1 236 000
192	657,0	159	1	2	1 870	1 229 000
193	663,0	141	1	2	1 870	1 240 000

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
194	658,0	160	1	2	1 870	1 230 000
195	663,0	142	1	2	1 870	1 240 000
196	659,0	161	1	2	1 870	1 232 000
197	663,0	143	1	2	1 870	1 240 000
198	660,0	162	1	2	1 870	1 234 000
199	632,0	144	1	2	1 870	1 182 000
200	639,0	163	1	2	1 870	1 195 000
201	770,0	145	1	2	1 870	1 440 000
202	773,0	164	1	2	1 870	1 446 000
203	794,0	170	1	2	1 870	1 485 000
204	790,0	187	1	2	1 870	1 477 000
205	925,0	188	1	2	1 870	1 730 000
206	746,0	189	1	2	1 870	1 395 000
207	748,0	190	1	2	1 870	1 399 000
208	773,0	191	1	2	1 870	1 446 000
209	892,0	192	1	2	1 870	1 668 000
210	733,0	207	1	2	1 870	1 371 000
211	703,0	221	1	3	2 050	1 441 000
212	717,0	208	1	2	1 870	1 341 000
213	717,0	222	1	3	2 050	1 470 000
214	715,0	209	1	2	1 870	1 337 000
215	715,0	223	1	3	2 050	1 466 000
216	713,0	210	1	2	1 870	1 333 000
217	694,0	224	1	3	2 050	1 423 000
218	751,0	211	1	2	1 870	1 404 000
219	804,0	225	1	3	2 050	1 648 000
220	689,0	226	1	3	2 050	1 412 000
221	673,0	248	1	3	2 050	1 380 000
222	763,0	227	1	3	2 050	1 564 000
223	758,0	249	1	3	2 050	1 554 000
224	765,0	228	1	3	2 050	1 568 000
225	779,0	250	1	3	2 050	1 597 000
226	741,0	229	1	3	2 050	1 519 000
227	767,0	251	1	3	2 050	1 572 000
228	784,0	230	1	3	2 050	1 607 000
229	776,0	252	1	3	2 050	1 591 000
230	767,0	253	1	3	2 050	1 572 000
231	750,0	266	1	3	2 050	1 538 000
232	874,0	254	1	3	2 050	1 792 000
233	864,0	255	1	3	2 050	1 771 000
234	884,0	268	1	3	2 050	1 812 000
235	842,0	256	1	3	2 050	1 726 000
236	859,0	269	1	3	2 050	1 761 000
237	785,0	257	1	3	2 050	1 609 000
238	801,0	270	1	3	2 050	1 642 000
239	791,0	271	1	3	2 050	1 622 000
240	600,0	283	1	3	2 050	1 230 000
241	829,0	272	1	3	2 050	1 699 000
242	600,0	284	1	3	2 050	1 230 000
243	860,0	273	1	3	2 050	1 763 000
244	600,0	285	1	3	2 050	1 230 000
245	870,0	274	1	3	2 050	1 784 000
246	605,0	286	1	3	2 050	1 240 000
247	613,0	287	1	3	2 050	1 257 000

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
248	640,0	40	1	1	1 600	1 024 000
249	623,0	41	1	1	1 600	997 000
250	635,0	42	1	1	1 600	1 016 000
251	647,0	43	1	1	1 600	1 035 000
252	660,0	44	1	1	1 600	1 056 000
253	671,0	45	1	1	1 600	1 074 000
254	670,0	46	1	1	1 600	1 072 000
255	669,0	47	1	1	1 600	1 070 000
256	854,0	48	1	1	1 600	1 366 000
257	3 009,0	на схеме номера нет	3	1	1 270	3 821 000
258	622,0	231	1	1	1 600	995 000
259	618,0	232	1	1	1 600	989 000
260	614,0	233	1	1	1 600	982 000
261	718,0	234	1	1	1 600	1 149 000
262	743,0	235	1	1	1 600	1 189 000
263	806,0	236	1	1	1 600	1 290 000
264	690,0	239	1	1	1 600	1 104 000
265	624,0	238	1	1	1 600	998 000
266	601,0	237	1	1	1 600	962 000
267	3 603,0	на схеме номера нет	3	1	1 270	4 576 000
268	2 004,0	278	2	1	1 410	2 826 000
269	1 939,0	279	2	1	1 410	2 734 000
270	1 961,0	280	2	1	1 410	2 764 000
271	1 915,0	281	2	1	1 410	2 700 000
272	1 826,0	282	2	1	1 410	2 573 000
273	1 953,0	288	2	1	1 410	2 754 000
274	1 970,0	289	2	1	1 410	2 778 000
275	2 014,0	290	2	1	1 410	2 840 000
276	2 421,0	291	2	1	1 410	3 415 000
277	622,0	81	1	2	1 870	1 163 000
278	673,0	177	1	2	1 870	1 259 000
279	680,0	203	1	2	1 870	1 272 000
280	738,0	204	1	2	1 870	1 380 000
281	743,0	205	1	2	1 870	1 389 000
282	760,0	206	1	2	1 870	1 421 000
283	678,0	166	1	2	1 870	1 268 000
284	677,0	183	1	2	1 870	1 266 000
285	676,0	167	1	2	1 870	1 264 000
286	676,0	184	1	2	1 870	1 264 000
287	675,0	168	1	2	1 870	1 262 000
288	674,0	185	1	2	1 870	1 260 000
289	688,0	169	1	2	1 870	1 287 000
290	696,0	186	1	2	1 870	1 302 000
291	628,0	13	1	1	1 600	1 005 000
292	631,0	182	1	2	1 870	1 180 000
293	855,0	165	1	2	1 870	1 599 000
294	913,0	275	1	3	2 050	1 872 000
295	876,0	267	1	3	2 050	1 796 000
296	3 191,0	на схеме номера нет	3	3	240	766 000
297	778,0	на схеме номера нет	1	2	1 870	1 455 000
298	617,0	14	1	1	1 600	987 000
299	659,0	на схеме номера нет	1	4	310	204 000
300	4 546,0	на схеме номера нет	3	3	240	1 091 000
301	5 804,0	на схеме номера нет	3	3	240	1 393 000

№ п/п	Площадь, кв. м	№ на схеме посёлка	Группа по площади	Подгруппа по местоположению / назначению	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
302	2 324,0	на схеме номера нет	2	3	270	627 000
303	54 176,0	на схеме номера нет	5	1	220	11 919 000
Итого						423 647 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения доходного подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.4 настоящего Отчета.

6.3. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке - сравнительный (рыночный), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости – 303 (Триста трёх) самостоятельных земельных участков, образованных путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:153960, 50:15:0000000:153961, 50:15:0071201:421, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

423 647 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Итоговая величина стоимости, руб.
1	4 396,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	4 000 000
2	6 792,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	5 705 000
3	1 718,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 752 000
4	646,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 324 000
5	864,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 771 000
6	603,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 236 000
7	857,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 757 000
8	602,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 234 000
9	600,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 230 000
10	614,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 259 000
11	650,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 333 000
12	656,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 345 000

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

страница 249

[illegible]

[illegible]

[illegible]

№ п/п	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Итоговая величина стоимости, руб.
297	778,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 455 000
298	617,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	987 000
299	659,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	204 000
300	4 546,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 091 000
301	5 804,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 393 000
302	2 324,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	627 000
303	54 176,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	11 919 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости – 303 (Триста трёх) самостоятельных земельных участков, образованных путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:153960, 50:15:0000000:153961, 50:15:0071201:421, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

423 647 000

(Четыреста двадцать три миллиона шестьсот сорок семь тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Итоговая величина стоимости, руб.
1	4 396,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	4 000 000
2	6 792,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	5 705 000
3	1 718,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 752 000
4	646,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 324 000
5	864,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 771 000
6	603,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 236 000
7	857,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 757 000
8	602,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 234 000
9	600,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 230 000
10	614,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 259 000
11	650,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 333 000
12	656,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 345 000
13	663,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 359 000
14	666,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 365 000
15	637,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 306 000
16	682,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 398 000
17	750,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 538 000
18	727,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	1 490 000

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

№ п/п	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Итоговая величина стоимости, руб.
303	54 176,0	земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	11 919 000

Примечание: стоимость объектов оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
11. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
3. Сборник рыночных корректировок СРК-2021», 2021г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

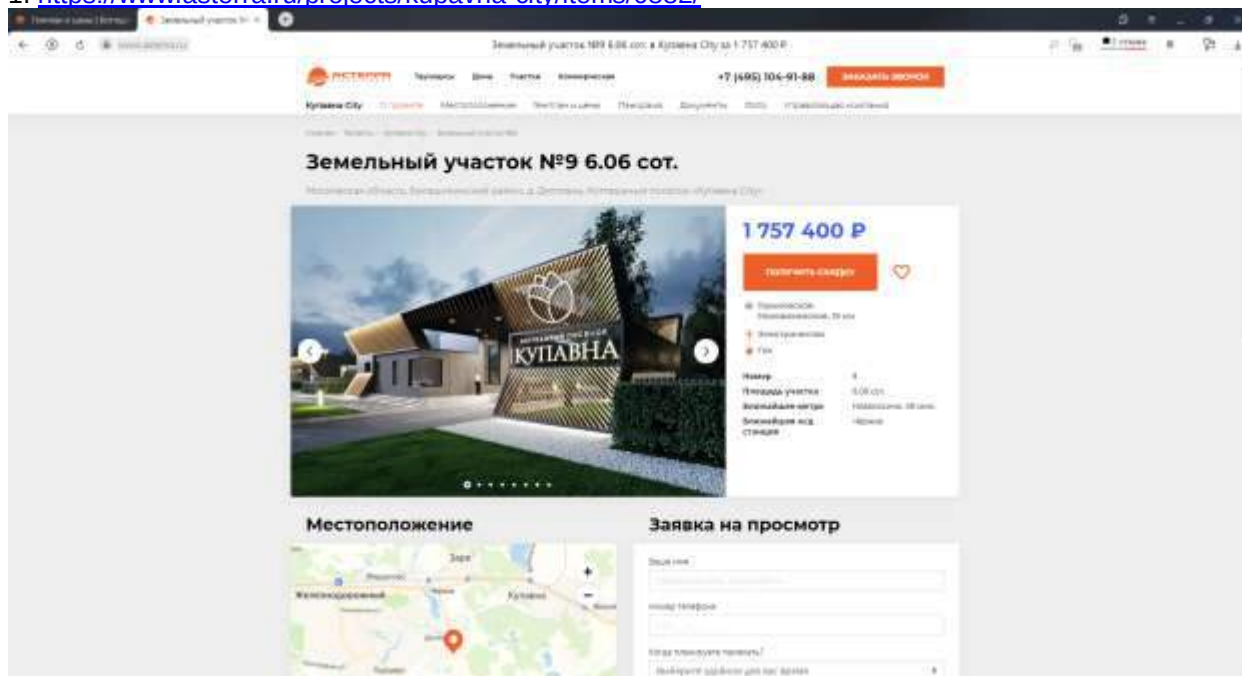
3. Методическая литература

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: Учебное и практическое 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. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

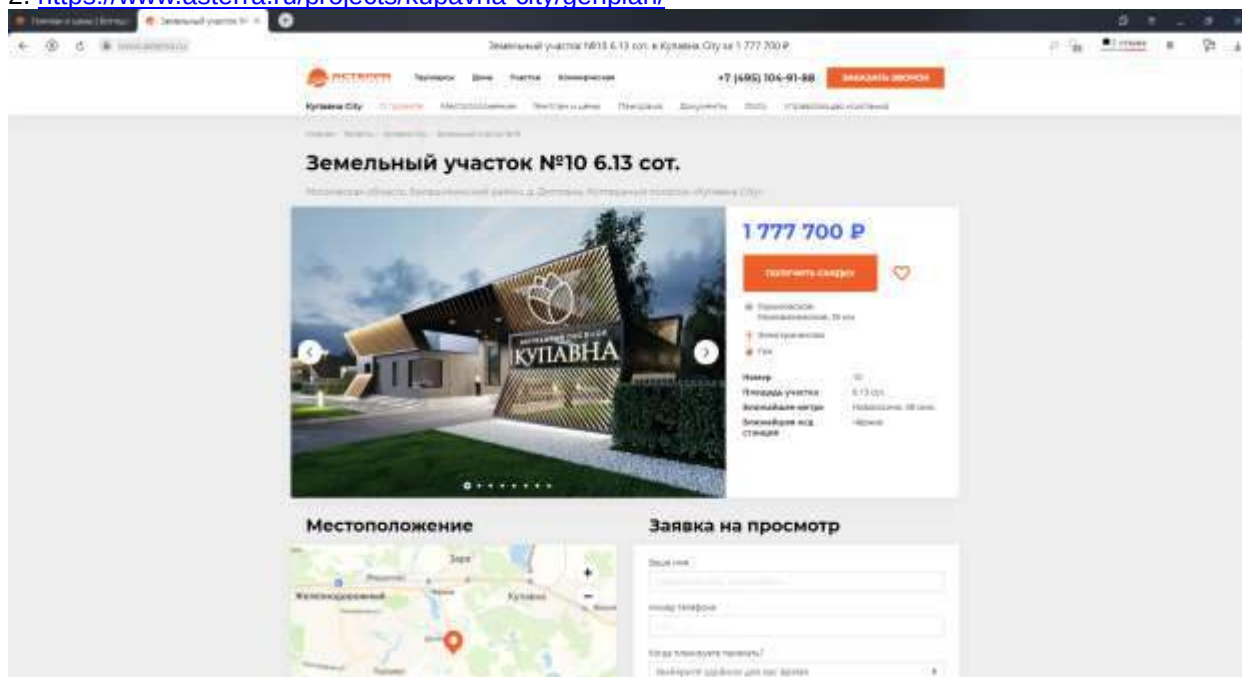
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

1. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6882/>



2. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/genplan/>



3. <https://www.astera.ru/projects/kupavna-city/items/6880/>

The screenshot displays the ASTERA website interface for a land plot in Kupavna City. The main heading is "Земельный участок №11 6.15 сот." (Land plot No. 11 6.15 ares). Below the heading, there is a large image of a modern building with a sign that reads "КУПАВНА". To the right of the image, the price is listed as "1 783 500 Р". Below the price, there is a "Получить справку" (Get certificate) button. Further down, there is a "Местоположение" (Location) section with a map and a "Заявка на просмотр" (Request for viewing) section with a form.

Земельный участок №11 6.15 сот.

1 783 500 Р

Получить справку

Местоположение

Заявка на просмотр

4. <https://www.astera.ru/projects/kupavna-city/items/6879/>

The screenshot displays the ASTERA website interface for a land plot in Kupavna City. The main heading is "Земельный участок №12 6.25 сот." (Land plot No. 12 6.25 ares). Below the heading, there is a large image of a modern building with a sign that reads "КУПАВНА". To the right of the image, the price is listed as "1 812 500 Р". Below the price, there is a "Получить справку" (Get certificate) button. Further down, there is a "Местоположение" (Location) section with a map and a "Заявка на просмотр" (Request for viewing) section with a form.

Земельный участок №12 6.25 сот.

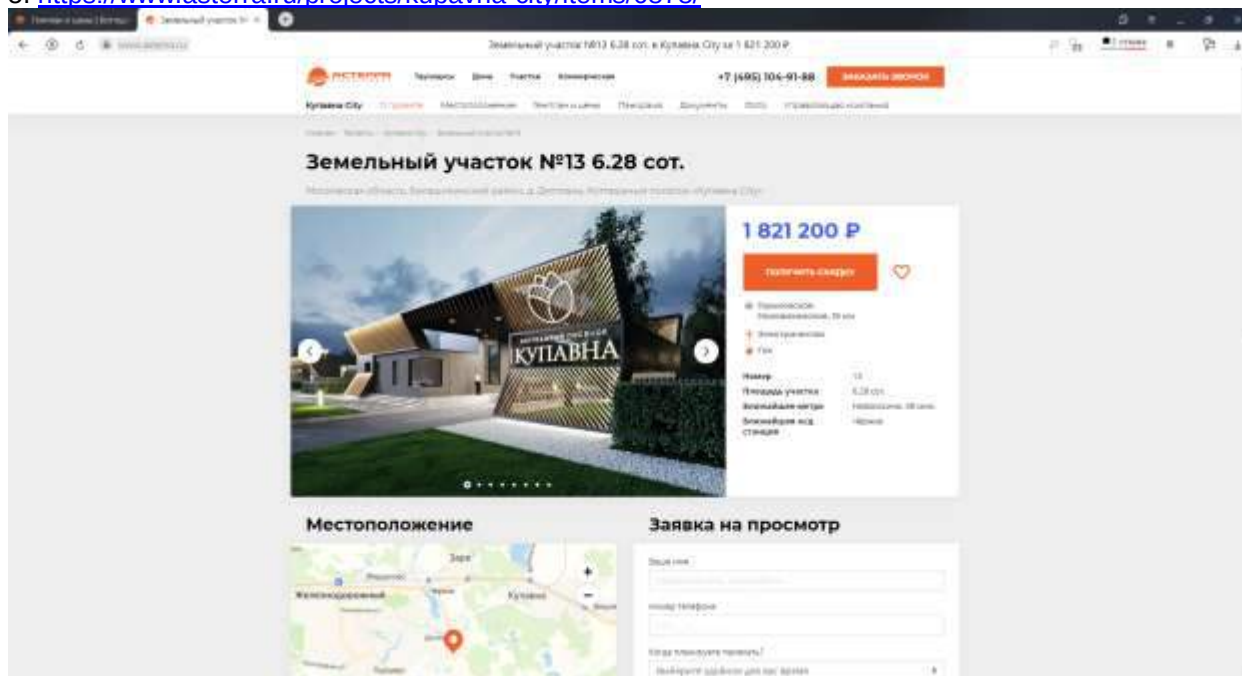
1 812 500 Р

Получить справку

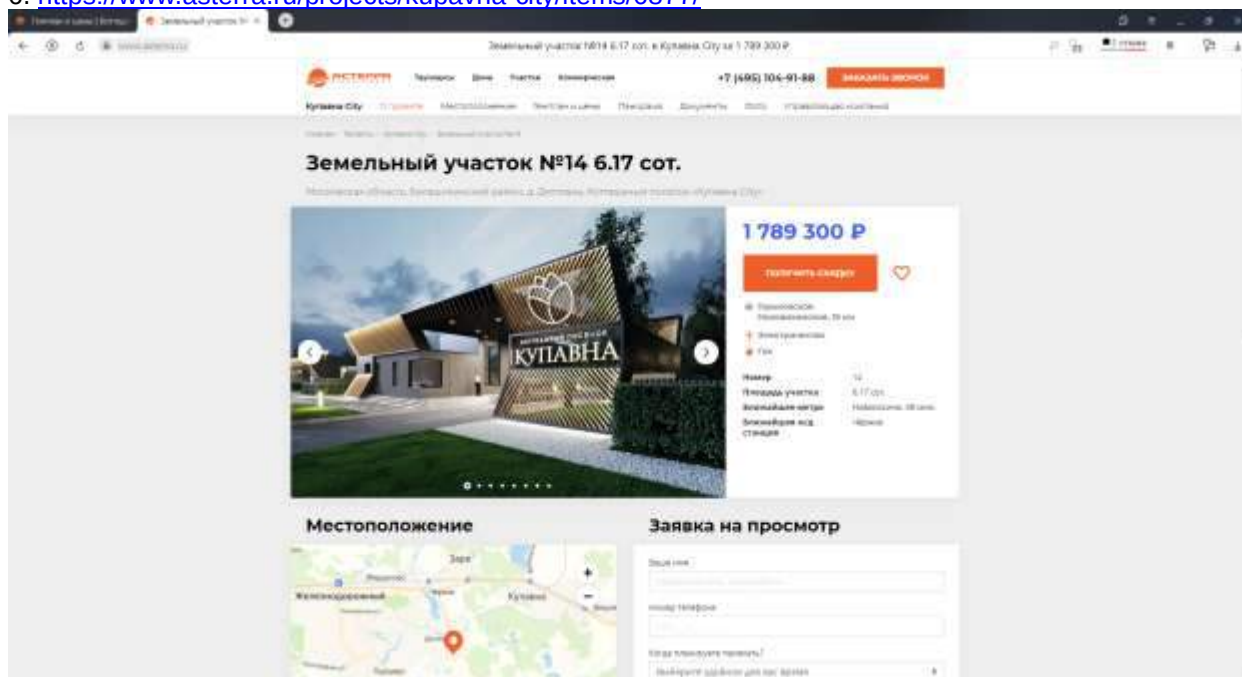
Местоположение

Заявка на просмотр

5. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6878/>



6. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6877/>



[illegible]

Земельный участок №16 6.21 сот. в Купавна City за 1 800 900 Р

Купавна City [Портал](#) [Местоположение](#) [Планы и схемы](#) [Платежи](#) [Документы](#) [Связь](#) [ПРИБЛИЗИТЕЛЬНОЕ ПОКАЗАНИЕ](#)

Земельный участок №16 6.21 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Дятлово, Ипотечный поселок «Купавна City»



1 800 900 Р

[Получить справку](#)

- 16 соток
- Земельный участок
- Г/К

Наименование: Ипотечный поселок «Купавна City»

Площадь участка: 6,21 сот.

Вид использования: ИЖС

Ближайший мкр.: Дятлово

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

Когда планируете посетить?

Напишите короткое сообщение для нас:

9. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6874/>

Земельный участок №17 6.21 сот. в Купавна City за 1 800 900 Р

АСТЕРА

Купавна City

Земельный участок №17 6.21 сот.

Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Котлованчик «Купавна City»



1 800 900 Р

Получить справку

- Транспорт: Проектируемый, 10 км
- Водоотведение: Г/л

Итого: 17
Площадь участка: 6,21 сот.
Вспомогательный центр: Не предусмотрено
Благоустройство: Не предусмотрено

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете просмотр?

Выберите удобный для вас время

10. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6873/>

Земельный участок №18 6.2 сот. в Купавна City за 1 798 000 Р

АСТЕРА

Купавна City

Земельный участок №18 6.2 сот.

Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Котлованчик «Купавна City»



1 798 000 Р

Получить справку

- Транспорт: Проектируемый, 10 км
- Водоотведение: Г/л

Итого: 18
Площадь участка: 6,2 сот.
Вспомогательный центр: Не предусмотрено
Благоустройство: Не предусмотрено

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете просмотр?

Выберите удобный для вас время

11. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6872/>

The screenshot displays the website for Asterra, specifically the page for a land plot in Kupavna City. The header includes the company logo, navigation links, and contact information. The main content area features a large image of a modern building with a sign that reads "КУПАВНА". To the right of the image, the price is listed as 2 090 900 Р. Below the image, there is a section titled "Местоположение" (Location) with a map showing the plot's location in Kupavna City. To the right of the map is a form titled "Заявка на просмотр" (Request for viewing) with fields for name, phone number, and a checkbox for receiving promotional materials. The page also includes a sidebar with additional information about the plot, such as its area and location.

Земельный участок №19 7.21 сот.
Модернизация, Багратионовский район, д. Дятлово, котлован под застройку «Купавна City»

2 090 900 Р

Получить скидку

Платежные условия: 10 лет
Финансирование: 7 лет
Ипотека: 30 лет
Площадь участка: 7,21 сот.
Возможность центра: Нормативное, 38 сот.
Ближайшая ж/д станция: Норматив

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

12. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6871/>

The screenshot displays the website for Asterra, specifically the page for a land plot in Kupavna City. The header includes the company logo, navigation links, and contact information. The main content area features a large image of a modern building with a sign that reads "КУПАВНА". To the right of the image, the price is listed as 3 323 400 Р. Below the image, there is a section titled "Местоположение" (Location) with a map showing the plot's location in Kupavna City. To the right of the map is a form titled "Заявка на просмотр" (Request for viewing) with fields for name, phone number, and a checkbox for receiving promotional materials. The page also includes a sidebar with additional information about the plot, such as its area and location.

Земельный участок №20 11.46 сот.
Модернизация, Багратионовский район, д. Дятлово, котлован под застройку «Купавна City»

3 323 400 Р

Получить скидку

Платежные условия: 10 лет
Финансирование: 7 лет
Ипотека: 30 лет
Площадь участка: 11,46 сот.
Возможность центра: Нормативное, 38 сот.
Ближайшая ж/д станция: Норматив

Местоположение

Заявка на просмотр

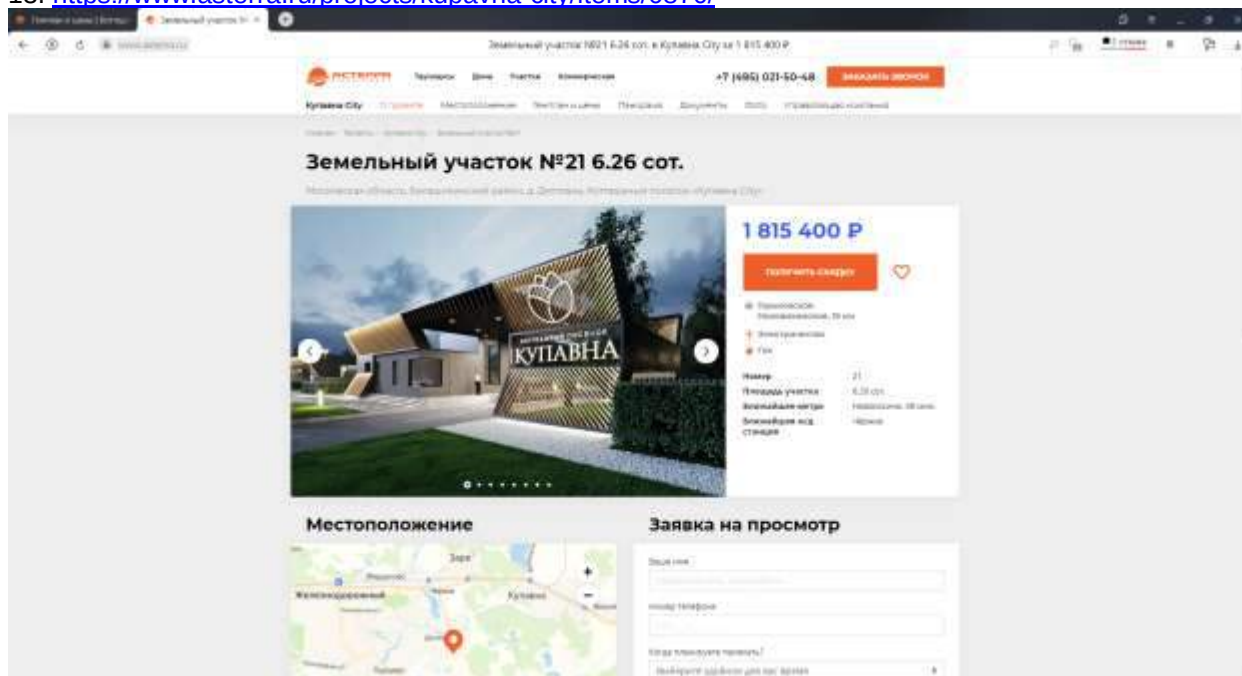
Имя:

Номер телефона:

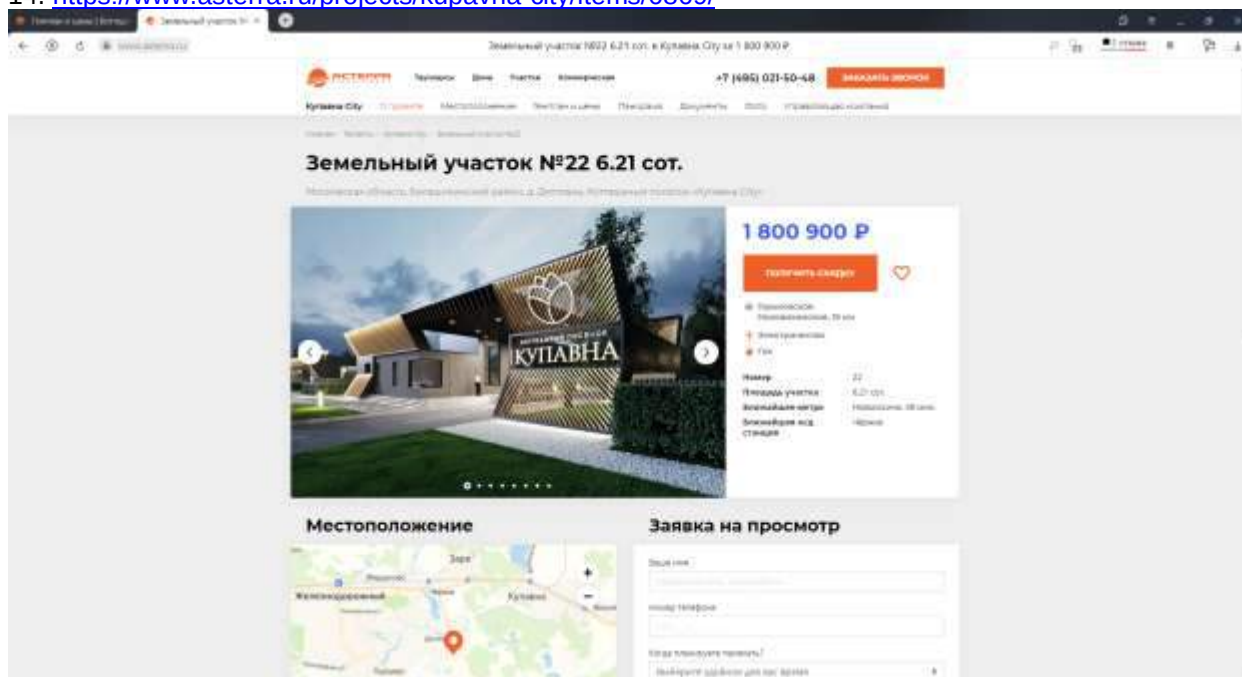
Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

13. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6870/>



14. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6869/>



15. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6868/>

Земельный участок №23 6.16 сот. в Купавна, City 1 786 400 Р

АСТЕРА Проекты Цены Услуги Контакты +7 (495) 021-50-48 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Проекты Мастер-плановые Планы и цены Планы/планы Документы Фото Интерьерные материалы

Главная Проекты Земельные участки

Земельный участок №23 6.16 сот.

Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Котловый поселок «Купавна City»



1 786 400 Р

Получить скидку

- Транспорт: Автомобиль, 10 км
- Финансирование: Г/к

Итого: 23
Площадь участка: 6,16 сот.
Всего домов: 18 шт.
Ближайшая ж/д станция: -

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

16. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6867/>

Земельный участок №24 6.27 сот. в Купавна, City 1 818 300 Р

АСТЕРА Проекты Цены Услуги Контакты +7 (495) 021-50-48 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Проекты Мастер-плановые Планы и цены Планы/планы Документы Фото Интерьерные материалы

Главная Проекты Земельные участки

Земельный участок №24 6.27 сот.

Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Котловый поселок «Купавна City»



1 818 300 Р

Получить скидку

- Транспорт: Автомобиль, 10 км
- Финансирование: Г/к

Итого: 24
Площадь участка: 6,27 сот.
Всего домов: 18 шт.
Ближайшая ж/д станция: -

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

17. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6866/>

Земельный участок №25 6.22 сот.

Модернизация, Восточный район, д. Дятлово, Котловый поселок «Купавна City»

1 803 800 P

[Получить скидку](#)

- Полномасштаб, 3D-модель
- Финансирование
- Г/из

Итогов: 20

Площадь участка: 6.22 сот.

Вспомогательный центр: 100 кв.м, 18 кв.м

Ближайшая ж/д станция: -

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

18. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6865/>

Земельный участок №26 6.22 сот.

Модернизация, Восточный район, д. Дятлово, Котловый поселок «Купавна City»

1 803 800 P

[Получить скидку](#)

- Полномасштаб, 3D-модель
- Финансирование
- Г/из

Итогов: 20

Площадь участка: 6.22 сот.

Вспомогательный центр: 100 кв.м, 18 кв.м

Ближайшая ж/д станция: -

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

19. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6864/>

Земельный участок №27 6.15 сот. в Купавна, City 1 783 500 Р

Купавна City

Земельный участок №27 6.15 сот.

Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Котлованчик поселка «Купавна City»

1 783 500 Р

Получить скидку

- Транспортный: 1000 руб./мес.
- Фонд коммунального: 1000 руб./мес.
- Г/из: 1000 руб./мес.

Итого: 27
Площадь участка: 6.15 сот.
Вспомогательный центр: Небольшой, 18 кв.м.
Ближайшая ж/д станция: Неблизко

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

20. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6863/>

Земельный участок №28 6.14 сот. в Купавна, City 1 780 600 Р

Купавна City

Земельный участок №28 6.14 сот.

Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Котлованчик поселка «Купавна City»

1 780 600 Р

Получить скидку

- Транспортный: 1000 руб./мес.
- Фонд коммунального: 1000 руб./мес.
- Г/из: 1000 руб./мес.

Итого: 28
Площадь участка: 6.14 сот.
Вспомогательный центр: Небольшой, 18 кв.м.
Ближайшая ж/д станция: Неблизко

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

21. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6862/>

Земельный участок №29 6.14 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

1 780 600 P

Получить скидку

Полномочия: Землеустроитель, 10 лет

Финансирование: Г/к

Итогов: 20

Площадь участка: 6.14 сот.

Возможность центра: Индивидуальное, 38 сот.

Ближайшая ж/д станция: -

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

22. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6861/>

Земельный участок №30 6.35 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

1 841 500 P

Получить скидку

Полномочия: Землеустроитель, 10 лет

Финансирование: Г/к

Итогов: 20

Площадь участка: 6.35 сот.

Возможность центра: Индивидуальное, 38 сот.

Ближайшая ж/д станция: -

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

23. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7128/>

Земельный участок №31 7.65 сот. в Купавна. City за 2 448 000 Р

Земельный участок №31 7.65 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»



2 448 000 Р

[Получить скан](#)

- Транспорт: Автомобильный, 10 км
- Водоотведение: Г/л

История:

Площадь участка	7,65 сот.
Вспомогательный центр	Нормативное: 08 сот.
Ближайшая ж/д станция	Норматив

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

[Выберите удобный для вас время](#)

24. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7129/>

Земельный участок №32 6.48 сот. в Купавна. City за 2 073 600 Р

Земельный участок №32 6.48 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»



2 073 600 Р

[Получить скан](#)

- Транспорт: Автомобильный, 10 км
- Водоотведение: Г/л

История:

Площадь участка	6,48 сот.
Вспомогательный центр	Нормативное: 08 сот.
Ближайшая ж/д станция	Норматив

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

[Выберите удобный для вас время](#)

25. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7130/>

Земельный участок №33 6.40 сот.
Московская область, Балашихинский район, д. Дятлово, коттеджный поселок «Купавна City»

2 048 000 Р

[Получить справку](#)

- Транспортный: 10 кв.м
- Финансовый: 1 кв.м
- Итого: 11 кв.м

Площадь участка: 6.40 сот.
Всего домов: 18 шт.
Ближайшая ж/д станция: -

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время:

26. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7131/>

Земельный участок №34 6.48 сот.
Московская область, Балашихинский район, д. Дятлово, коттеджный поселок «Купавна City»

2 073 600 Р

[Получить справку](#)

- Транспортный: 10 кв.м
- Финансовый: 1 кв.м
- Итого: 11 кв.м

Площадь участка: 6.48 сот.
Всего домов: 18 шт.
Ближайшая ж/д станция: -

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время:

27. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7132/>

Земельный участок №35 6.39 сот. в Купавна City за 2 044 800 Р

Земельный участок №35 6.39 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, коттеджный поселок «Купавна City»



2 044 800 Р

[Получить справку](#)

- Транспортный: 10 км
- Водоотведение: 10 км
- Газ

Итого: 20
Площадь участка: 6,39 сот.
Возможная цена: 100 000 руб.
Ближайшая ж/д станция: 10 км

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете просмотр?

Выберите удобный для вас время

28. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7133/>

Земельный участок №36 6.27 сот. в Купавна City за 2 006 400 Р

Земельный участок №36 6.27 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, коттеджный поселок «Купавна City»



2 006 400 Р

[Получить справку](#)

- Транспортный: 10 км
- Водоотведение: 10 км
- Газ

Итого: 20
Площадь участка: 6,27 сот.
Возможная цена: 100 000 руб.
Ближайшая ж/д станция: 10 км

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете просмотр?

Выберите удобный для вас время

29. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7134/>

Земельный участок №37 6.14 сот. в Купавна City за 1 964 800 P

Купавна City

Земельный участок №37 6.14 сот.

Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

1 964 800 P

Получить справку

- Транспортный: 10 км
- Водоотведение: 10 км
- Газ: 10 км

Итого: 27

Площадь участка: 6.14 сот.

Возможность центра: 1000 кв.м. 10 сот.

Возможность ИС: 10 сот.

Строительство: 10 сот.

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

30. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7135/>

Земельный участок №38 6.07 сот. в Купавна City за 2 144 000 P

Купавна City

Земельный участок №38 6.07 сот.

Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

2 144 000 P

Получить справку

- Транспортный: 10 км
- Водоотведение: 10 км
- Газ: 10 км

Итого: 27

Площадь участка: 6.07 сот.

Возможность центра: 1000 кв.м. 10 сот.

Возможность ИС: 10 сот.

Строительство: 10 сот.

Местоположение

Заявка на просмотр

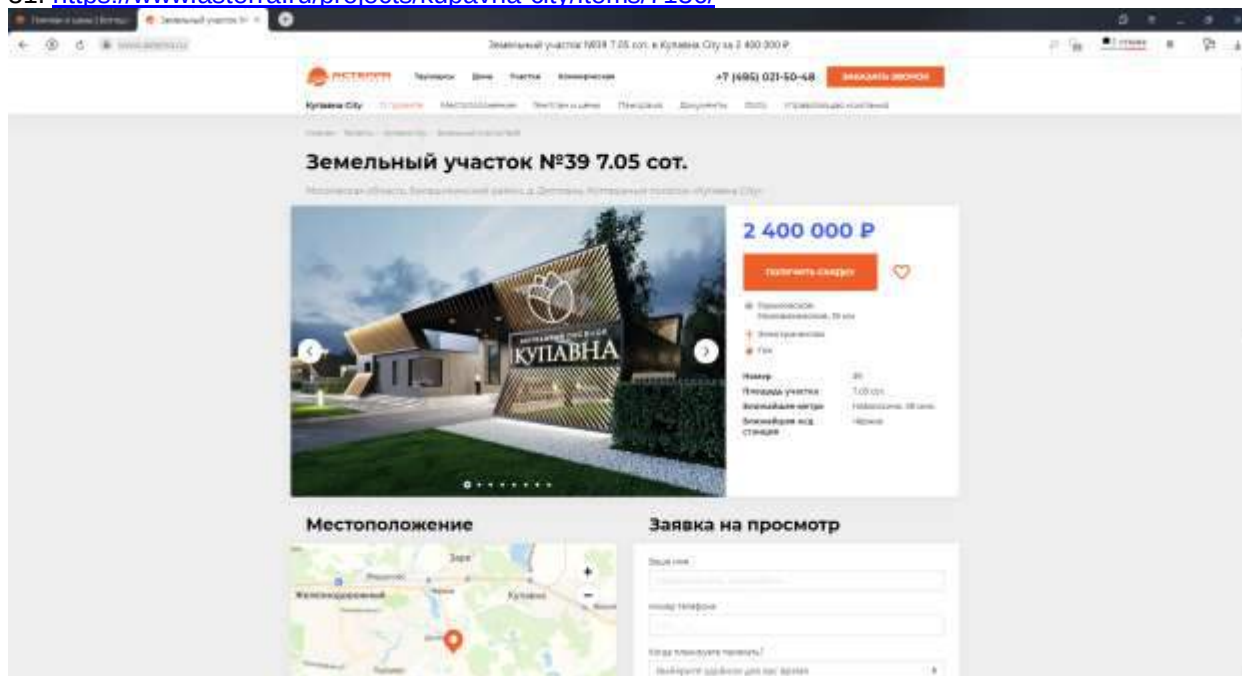
Имя:

Номер телефона:

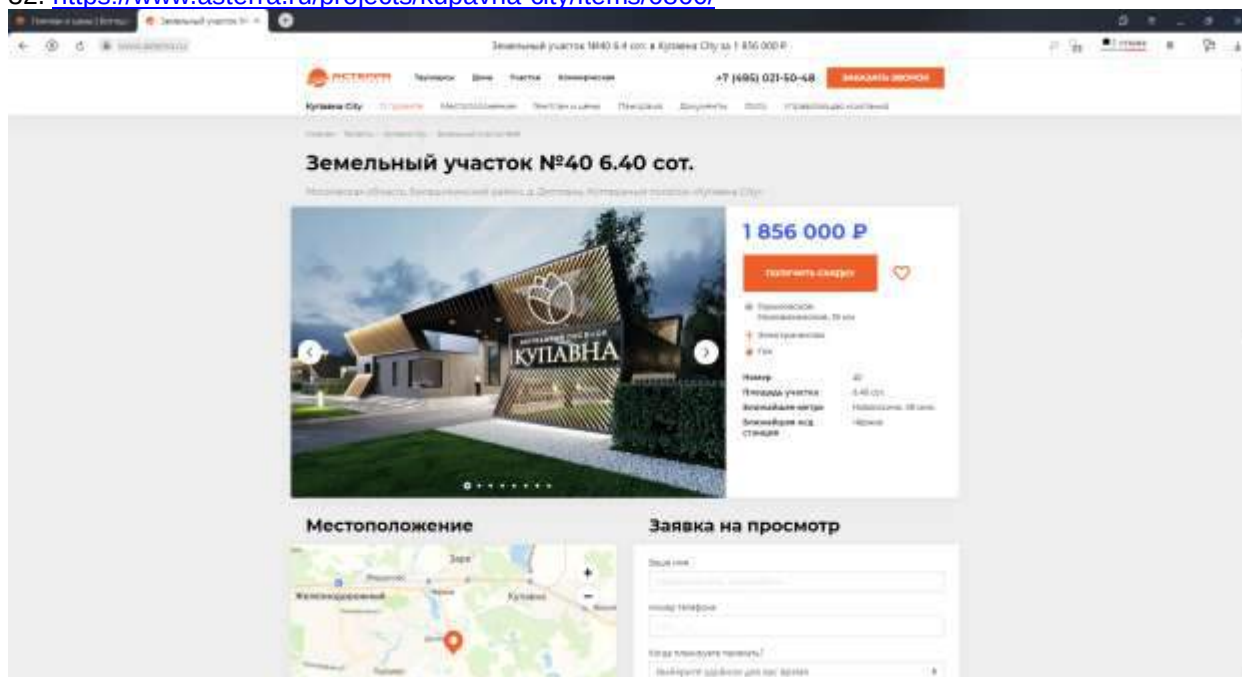
Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

31. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7136/>



32. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6860/>



33. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6859/>

Земельный участок №41 6.23 сот. в Купавна, City 1 806 700 Р

Земельный участок №41 6.23 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»



1 806 700 Р

[Получить справку](#)

- Транспортный: 10 км
- Водоотведение: 10 км
- Газ: 1 км

История:

Площадь участка	41 сот.
Всего выделено участков	1000 шт.
Всего выделено участков	1000 шт.
Строительство	Начало

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

34. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6858/>

Земельный участок №42 6.35 сот. в Купавна, City 1 841 500 Р

Земельный участок №42 6.35 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»



1 841 500 Р

[Получить справку](#)

- Транспортный: 10 км
- Водоотведение: 10 км
- Газ: 1 км

История:

Площадь участка	42 сот.
Всего выделено участков	1000 шт.
Всего выделено участков	1000 шт.
Строительство	Начало

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

35. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6857/>

Земельный участок №43 6.47 сот. в Купавна City за 1 876 300 Р

Земельный участок №43 6.47 сот.
Многоквартирный дом в Восточном районе г.Дмитров. Который входит в Купавна City



1 876 300 Р

Получить справку

- Транспортный: 1000 руб./мес.
- Фонд капитального ремонта: 1 руб.

Итого: 40
Площадь участка: 6.47 сот.
Всего домов: 18 сек.
Ближайшая ж/д станция: Митино

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

36. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6856/>

Земельный участок №44 6.60 сот. в Купавна City за 1 914 000 Р

Земельный участок №44 6.60 сот.
Многоквартирный дом в Восточном районе г.Дмитров. Который входит в Купавна City



1 914 000 Р

Получить справку

- Транспортный: 1000 руб./мес.
- Фонд капитального ремонта: 1 руб.

Итого: 40
Площадь участка: 6.60 сот.
Всего домов: 18 сек.
Ближайшая ж/д станция: Митино

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

37. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6855/>

Земельный участок №45 6.70 сот.

Московская область, Восточный район, д. Дятлово, коттеджный поселок «Купавна City»

1 943 000 P

[Получить справку](#)

Транспортный: Проектируемый, 10 км
 Инфраструктура: Г/ли
 Итогов: 40
 Площадь участка: 6.70 сот.
 Индивидуальный центр: Небольшой, 38 кв.м.
 Индивидуальный АСД: Нет
 Статус: Строится

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

38. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7137/>

Земельный участок №49 6.14 сот.

Московская область, Восточный район, д. Дятлово, коттеджный поселок «Купавна City»

1 964 800 P

[Получить справку](#)

Транспортный: Проектируемый, 10 км
 Инфраструктура: Г/ли
 Итогов: 40
 Площадь участка: 6.14 сот.
 Индивидуальный центр: Небольшой, 38 кв.м.
 Индивидуальный АСД: Нет
 Статус: Строится

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

39. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7138/>

Земельный участок №50 6.12 сот.

Московская область, Введенский район, д. Дятлово, котлован города «Купавна (СНТ)»

1 958 400 P

[получить скан](#)

- Транспорт: автомобильный, 10 км
- Водоотведение: Г/л

Итого: 90

Площадь участка: 6.12 сот.

Всего домов: 18 шт.

Всего домов: 18 шт.

Строение: 1 шт.

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время:

40. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7139/>

Земельный участок №51 6.15 сот.

Московская область, Введенский район, д. Дятлово, котлован города «Купавна (СНТ)»

1 968 000 P

[получить скан](#)

- Транспорт: автомобильный, 10 км
- Водоотведение: Г/л

Итого: 91

Площадь участка: 6.15 сот.

Всего домов: 18 шт.

Всего домов: 18 шт.

Строение: 1 шт.

Местоположение

Заявка на просмотр

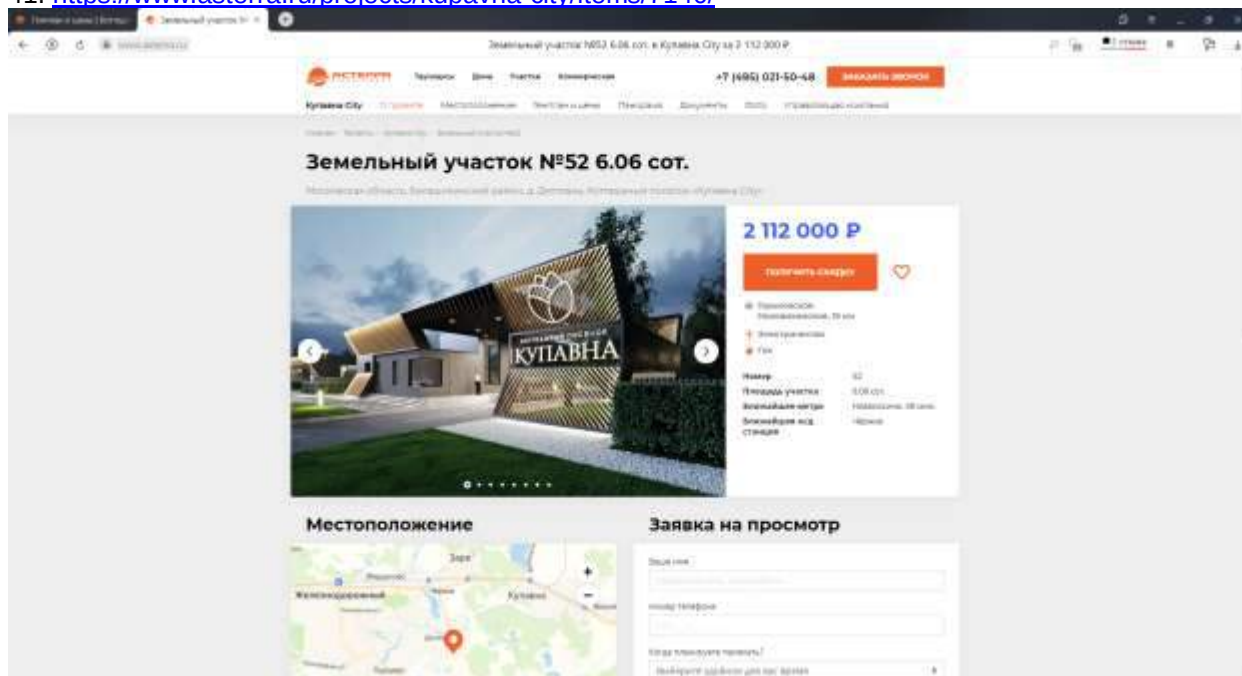
Имя:

Номер телефона:

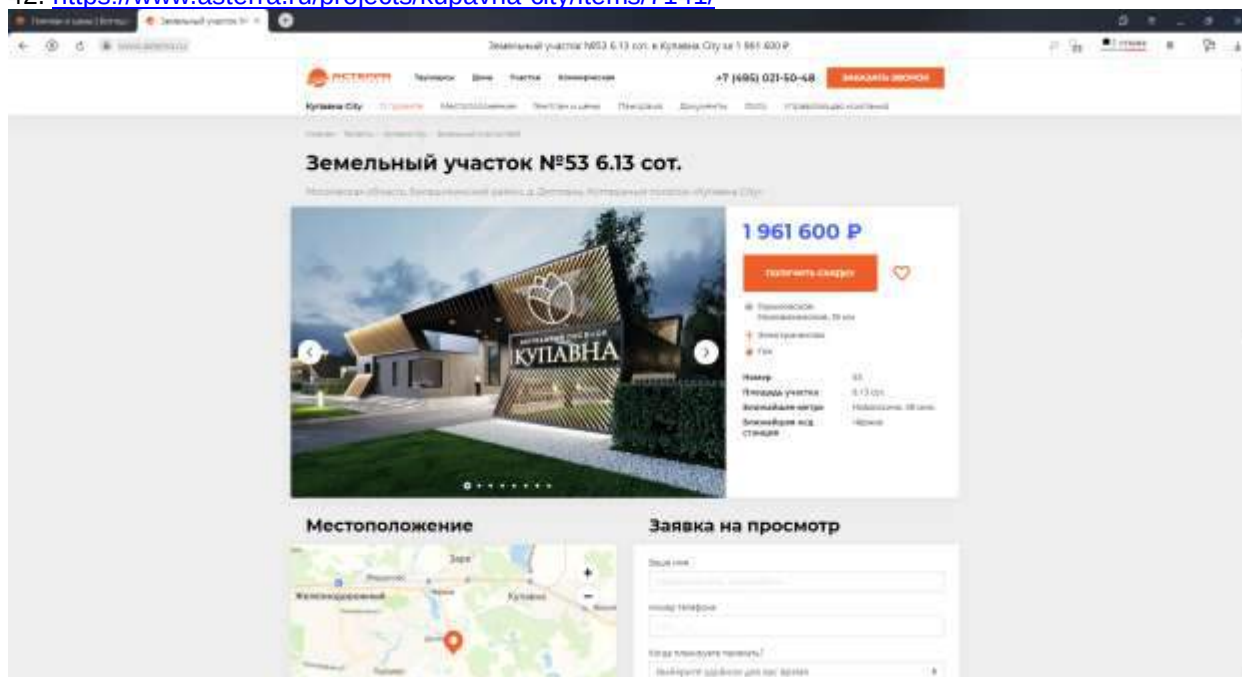
Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время:

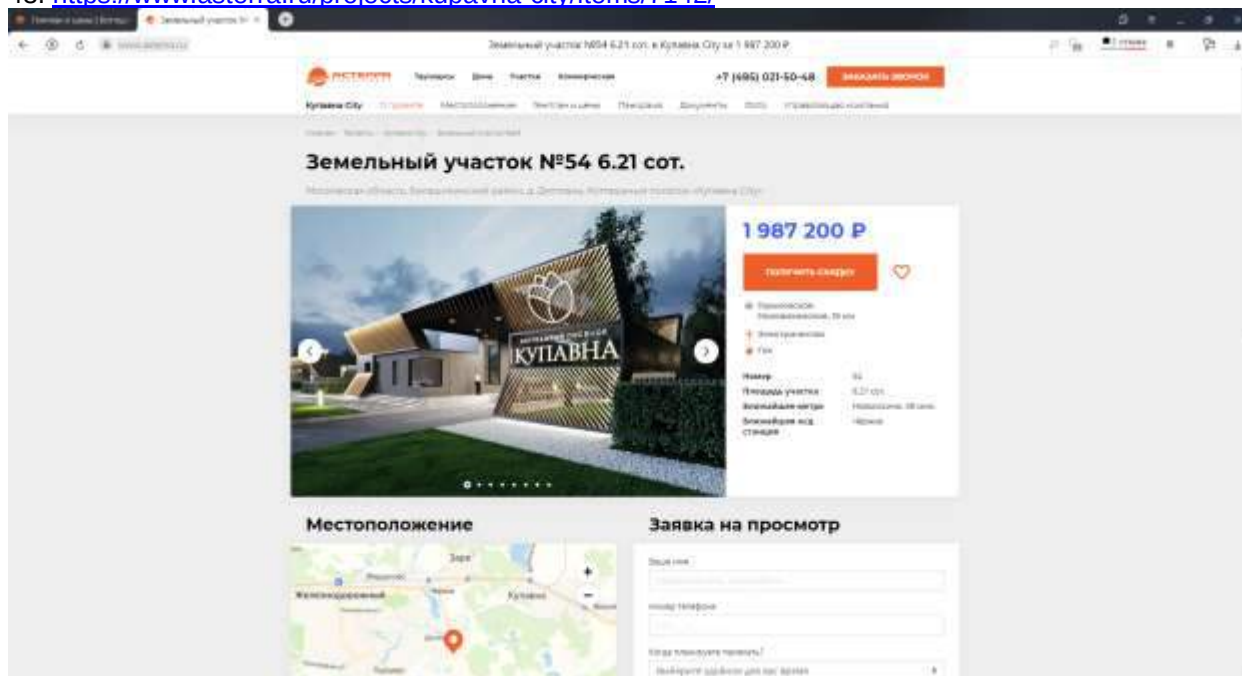
41. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7140/>



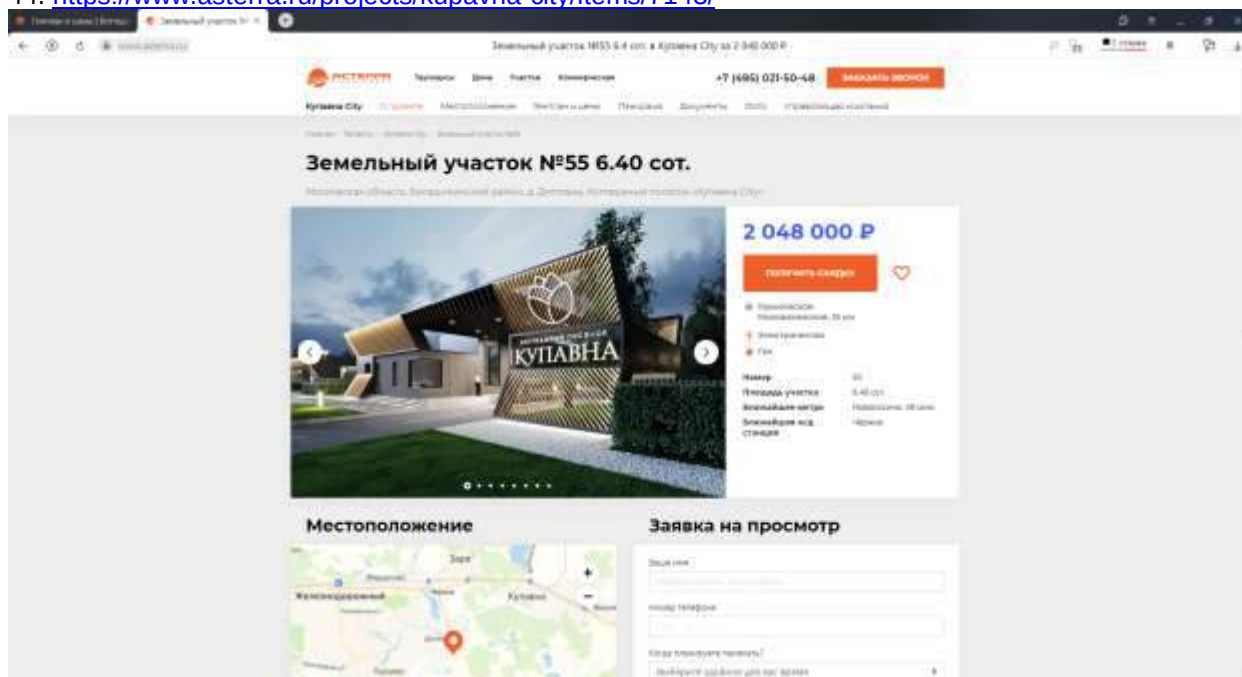
42. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7141/>



43. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7142/>



44. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7143/>



45. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7144/>

Земельный участок №56 8.13 сот.

Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котловый поселок «Купавна City»

2 601 600 P

получить справку

Получить справку, 10 кв.
Финансирование
Г/к

Итого: 96
Площадь участка: 8.13 сот.
Вспомогательный центр: Подземный, 38 кв.
Ближайшая ж/д станция: Никольское

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

номер телефона:

когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

46. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7127/>

Земельный участок №57 6.07 сот.

Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котловый поселок «Купавна City»

2 144 000 P

получить справку

Получить справку, 10 кв.
Финансирование
Г/к

Итого: 97
Площадь участка: 6.07 сот.
Вспомогательный центр: Подземный, 38 кв.
Ближайшая ж/д станция: Никольское

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

номер телефона:

когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

47. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7126/>

Земельный участок №58 6.52 сот. в Купавна. City за 2 086 400 Р

Земельный участок №58 6.52 сот.

Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Котловый поселок «Купавна City»

2 086 400 Р

Получить справку

Полномочий: Землепользователь, 10 лет

Форм собственности: Г/З

Итого: 90

Площадь участка: 6.52 сот.

Вспомогательный центр: Небольшое, 38 кв.м.

Ближайшая ж/д станция: Неблизко

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете просмотр?

Выберите удобный для вас время

48. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7125/>

Земельный участок №59 6.44 сот. в Купавна. City за 2 060 800 Р

Земельный участок №59 6.44 сот.

Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Котловый поселок «Купавна City»

2 060 800 Р

Получить справку

Полномочий: Землепользователь, 10 лет

Форм собственности: Г/З

Итого: 90

Площадь участка: 6.44 сот.

Вспомогательный центр: Небольшое, 38 кв.м.

Ближайшая ж/д станция: Неблизко

Местоположение

Заявка на просмотр

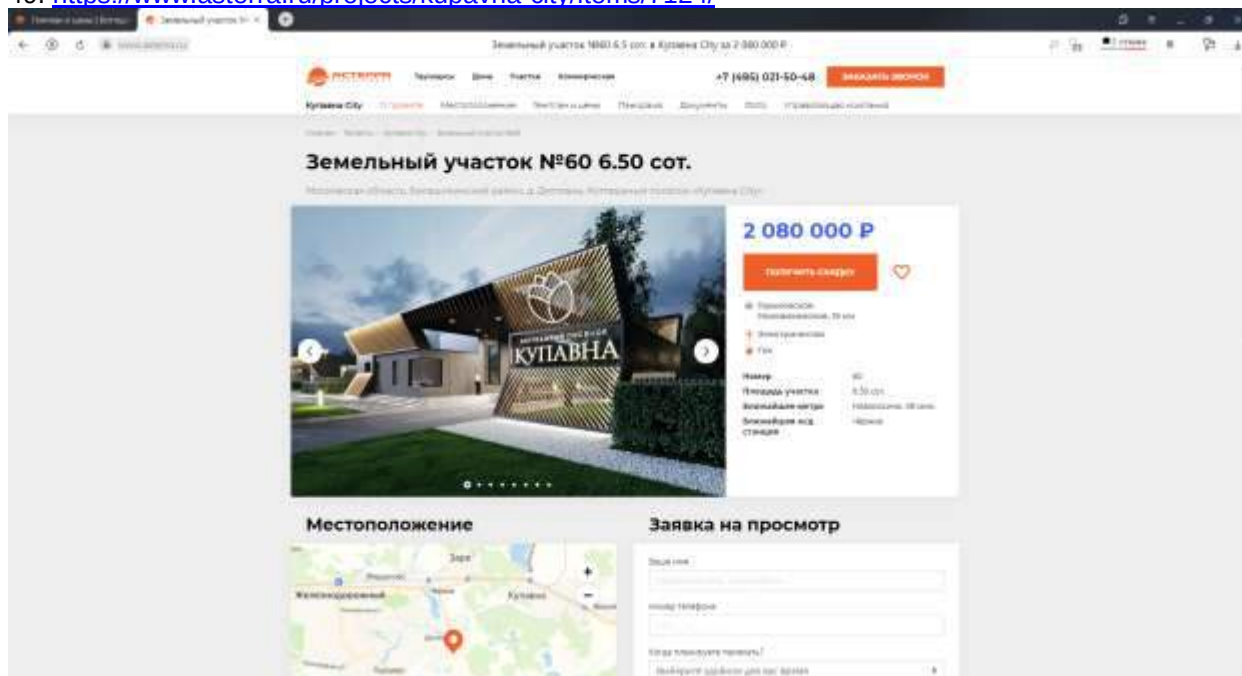
Имя:

Номер телефона:

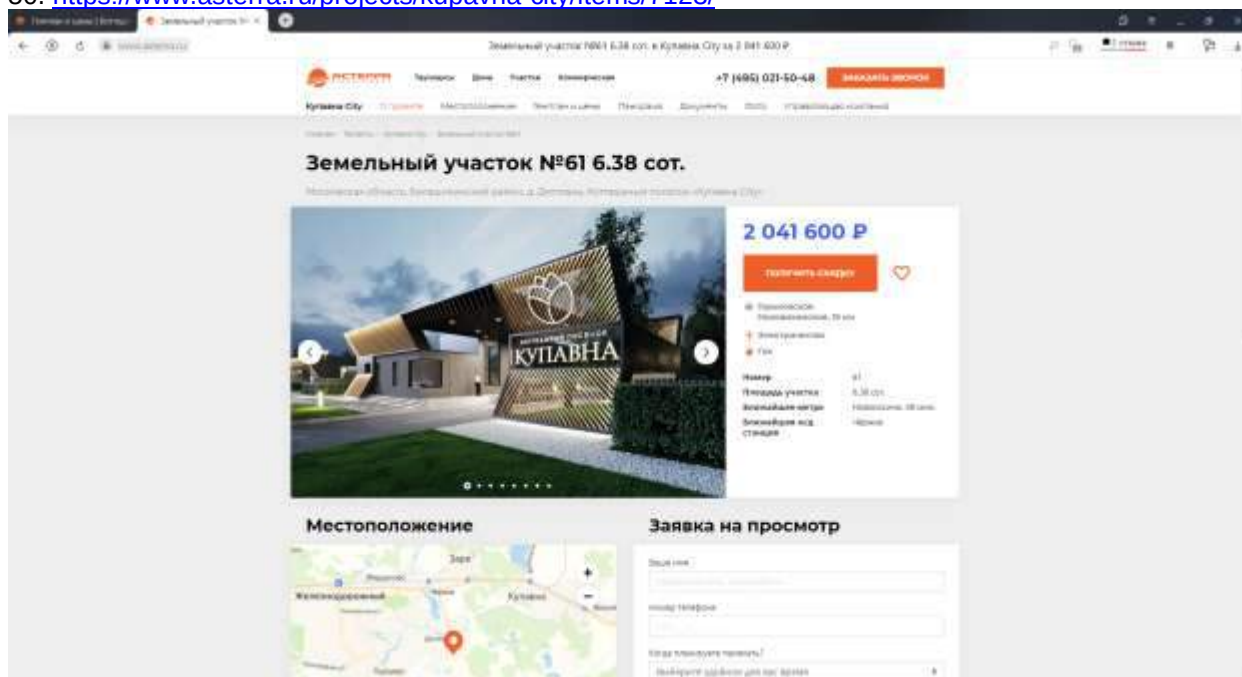
Когда планируете просмотр?

Выберите удобный для вас время

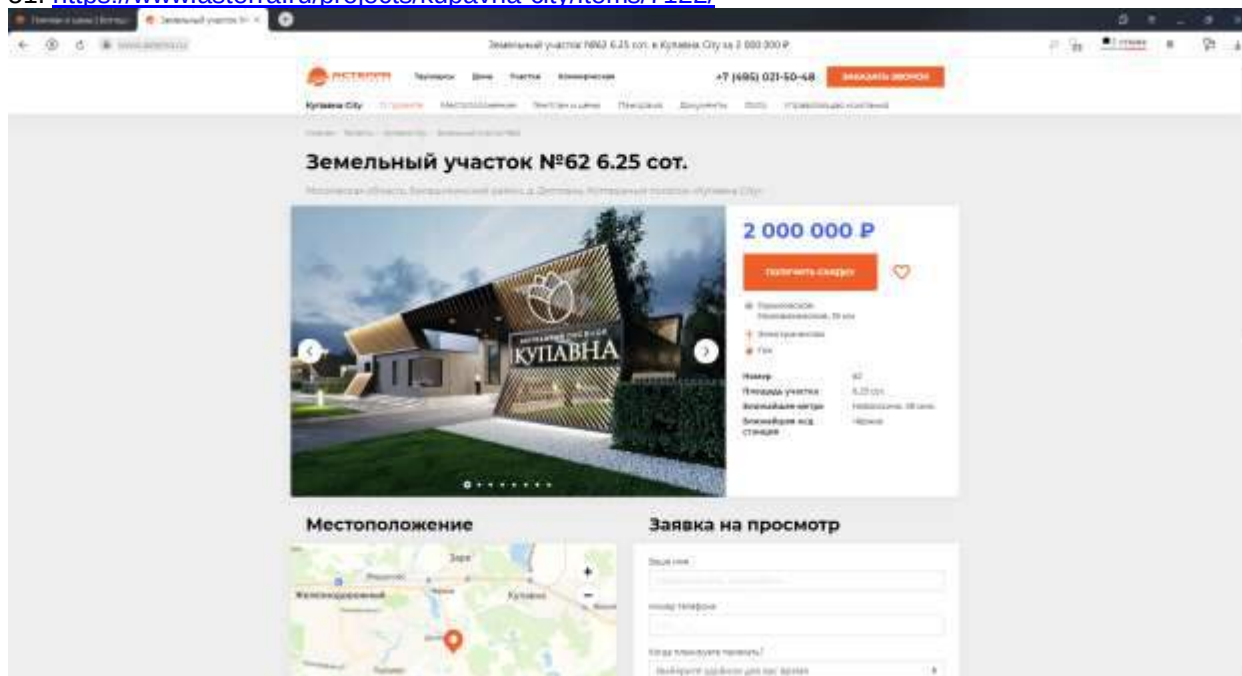
49. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7124/>



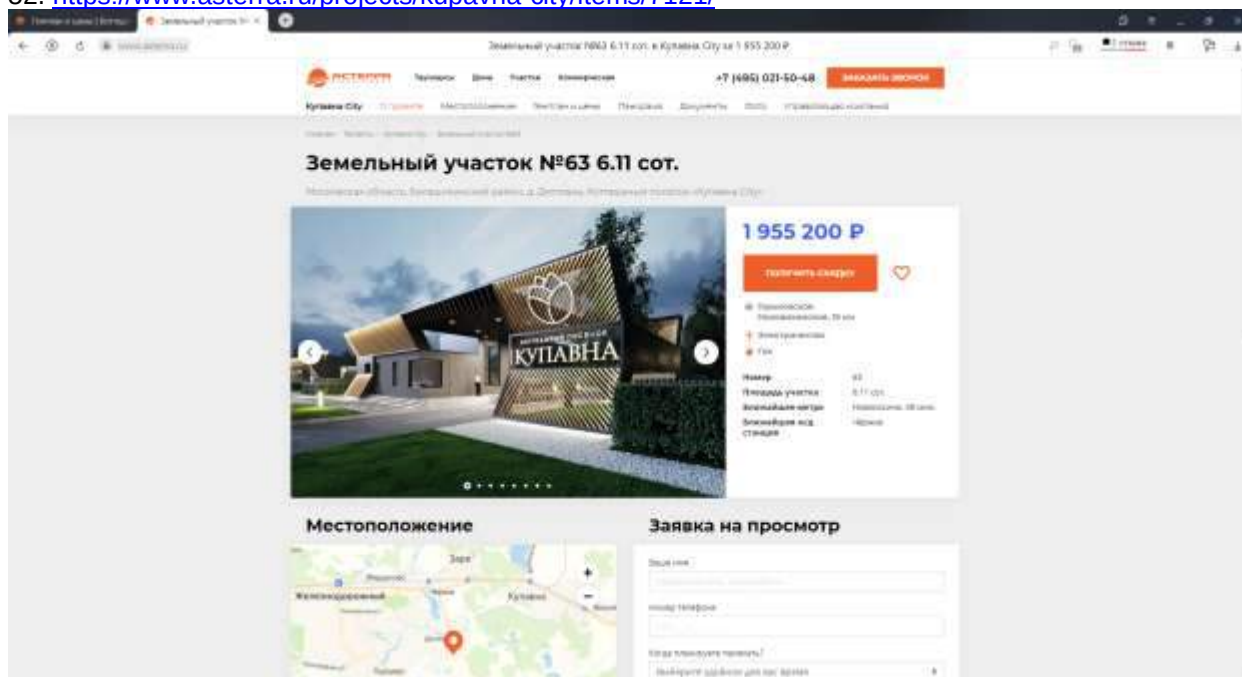
50. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7123/>



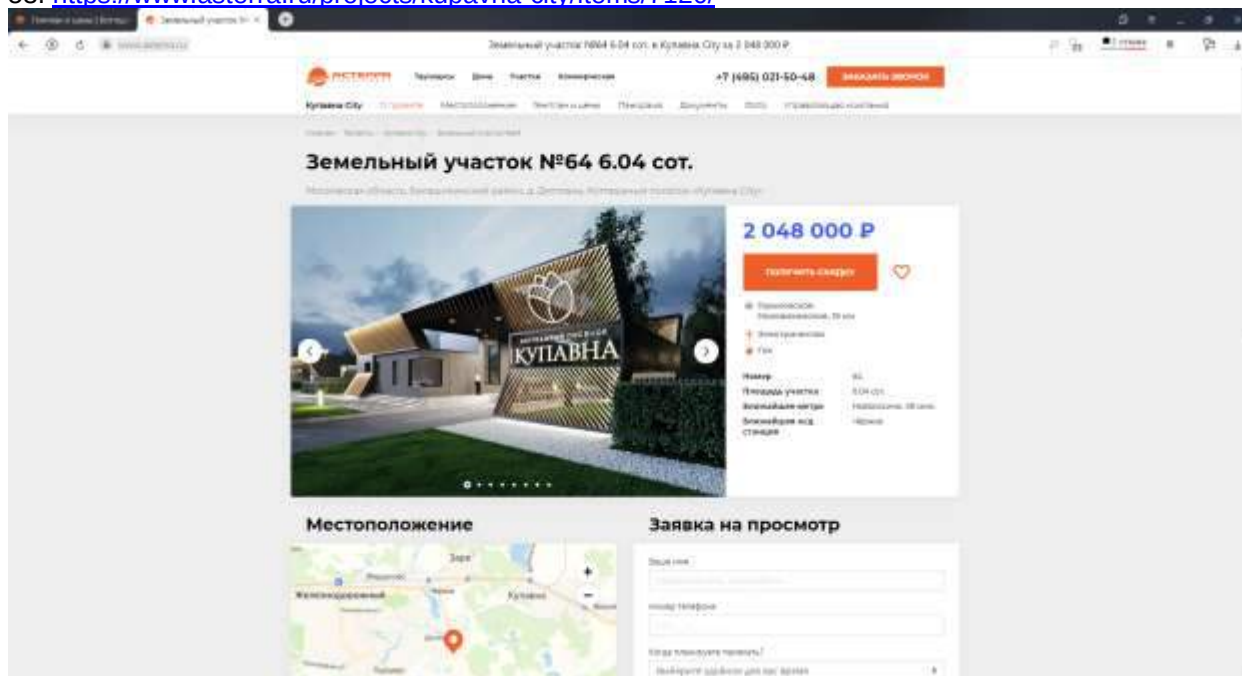
51. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7122/>



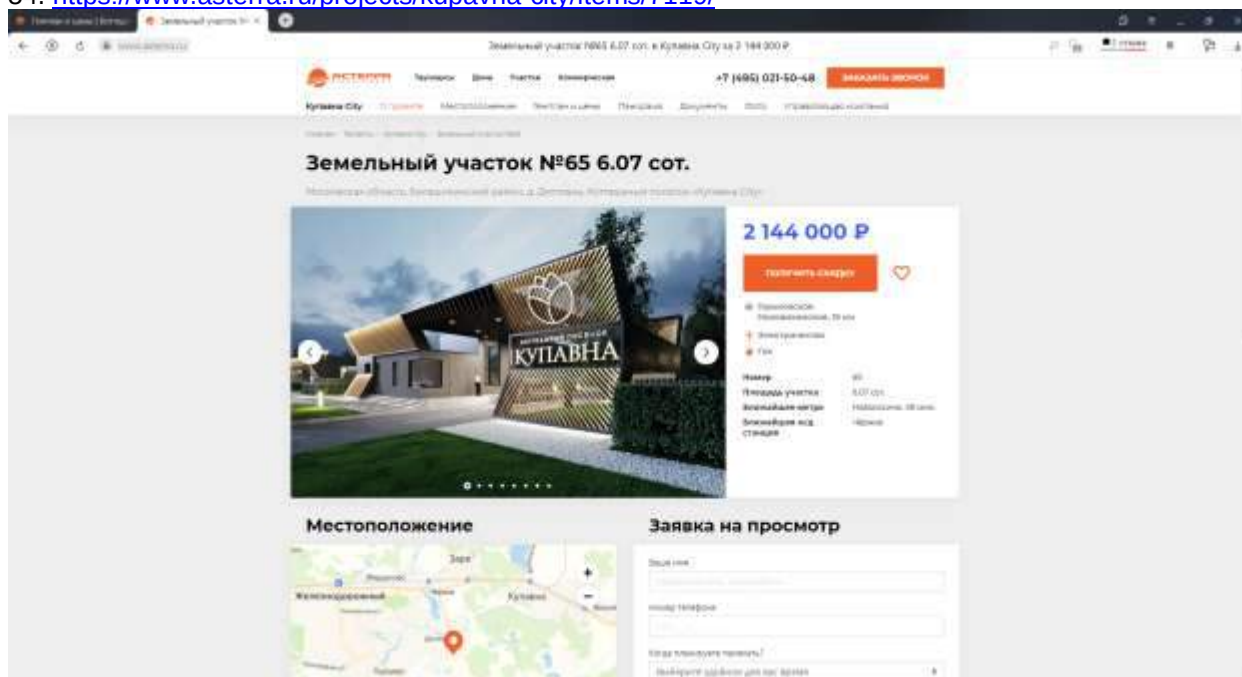
52. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7121/>



53. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7120/>



54. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7119/>



Земельный участок №66 7.05 сот. в Кулава. City за 2 400 300 Р

КУЛАВА CITY

Земельный участок №66 7.05 сот.

Местоположение: Московская область, Балашихинский район, д. Дятлово, коттеджный поселок «Кулава City»

2 400 000 Р

Получить сведения

• Прямая продажа
 • Земельный участок, 7.05 сот.
 • Земельный участок
 • Г/К

Номер: 46
 Площадь участка: 7.05 сот.
 Включенный центр: Подземный, 18 кв.
 Включенный вид: ИЖС

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете просмотр?

Напишите сообщение для нас. Адрес:

Адрес: <https://www.aeton.ru/projects/kupavna-ekskluzivnaya-6031/>

Земельный участок №67 6.03 сот. в Купавна City за 2 016 000 Р

Купавна City | [Планы](#) | [Местоположение](#) | [Почему выгодно](#) | [Почему Астон](#) | [Другие проекты](#) | [Контакты](#) | [8 \(495\) 621-50-48](#) | [ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК](#)

Купавна City | [Планы](#) | [Местоположение](#) | [Почему выгодно](#) | [Почему Астон](#) | [Другие проекты](#) | [Контакты](#) | [8 \(495\) 621-50-48](#) | [ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК](#)

Земельный участок №67 6.03 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Дятлово, Ипотечный поселок «Купавна City»



2 016 000 Р

[Получить расчет](#)

- ИП: индивидуальное предпринимательство, 59 лет
- Земельный участок: 6.03 сот.
- Г/М: 1/04

Навыр: 97

Площадь участка: 6.03 сот.

Возможность центра: Ипотечный центр Астон

Близость к МЦ: 10 мин.

Станция: 10 мин.

Местоположение



Заявка на просмотр

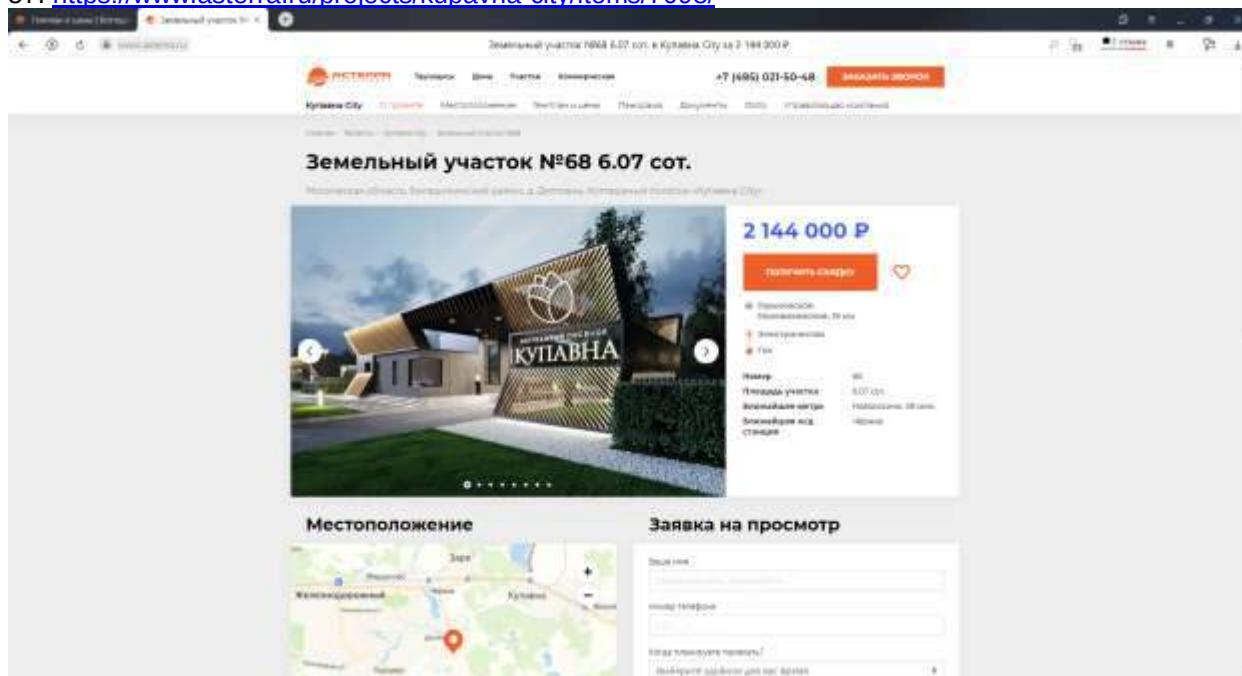
Ваше имя:

Ваш телефон:

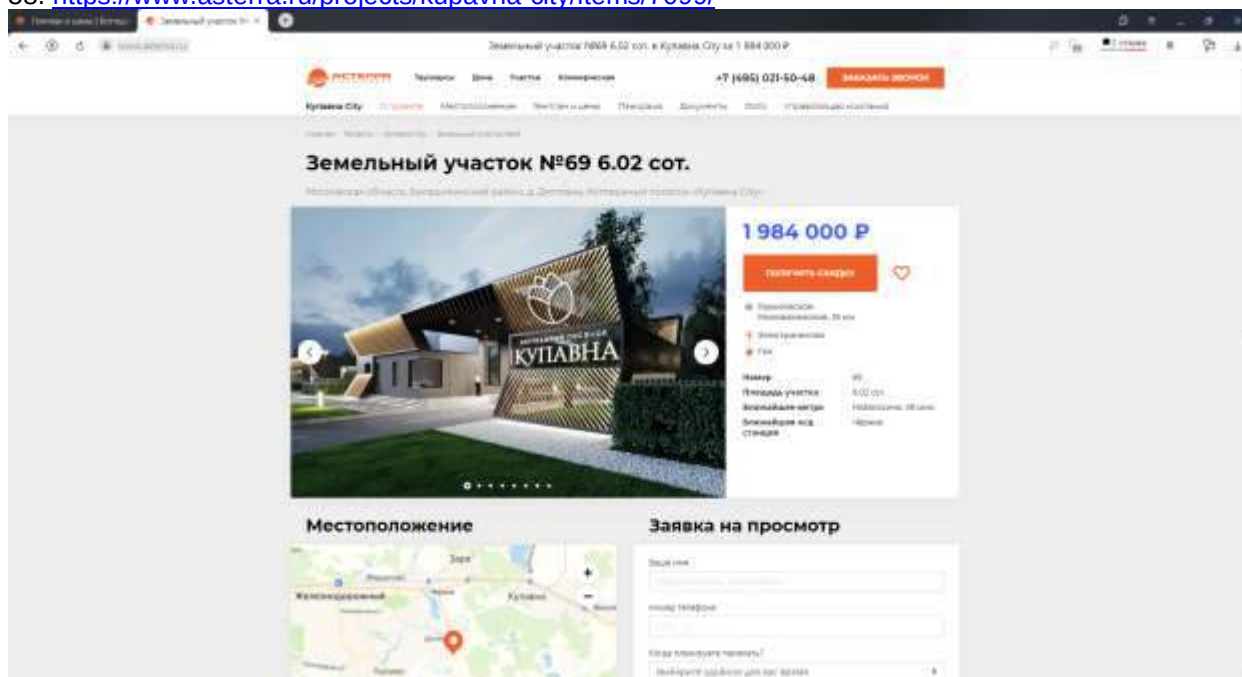
Когда планируете просмотр?

Напишите короткое сообщение для нас:

57. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7098/>



58. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7099/>



59. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7100/>

Земельный участок №70 6.07 сот. в Купавна. City 2 144 000 P

Земельный участок №70 6.07 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Котлованский поселок «Купавна City»

2 144 000 P
получить справку

Получить справку
Получить справку
Получить справку

Имя: _____
Почта: _____
Телефон: _____
Когда планируете посетить? _____
Выберите удобный для вас время

Местоположение
Земельный участок №70 6.07 сот. в Купавна. City 2 144 000 P

Заявка на просмотр
Имя: _____
Почта: _____
Телефон: _____
Когда планируете посетить? _____
Выберите удобный для вас время

60. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7101/>

Земельный участок №71 6.09 сот. в Купавна. City 2 208 000 P

Земельный участок №71 6.09 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Котлованский поселок «Купавна City»

2 208 000 P
получить справку

Получить справку
Получить справку
Получить справку

Имя: _____
Почта: _____
Телефон: _____
Когда планируете посетить? _____
Выберите удобный для вас время

Местоположение
Земельный участок №71 6.09 сот. в Купавна. City 2 208 000 P

Заявка на просмотр
Имя: _____
Почта: _____
Телефон: _____
Когда планируете посетить? _____
Выберите удобный для вас время

61. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7102/>

Земельный участок №72 6.17 сот. в Купавна City за 1 974 400 Р

1 974 400 Р

Получить справку

Транспорт: Транспортный, 10 км
 + Школа
 + Детский сад

История: 72
 Площадь участка: 6,17 сот.
 Инвестиция: 10 лет
 Инвестиция: 10 лет
 Инвестиция: 10 лет

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

62. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7103/>

Земельный участок №73 7.36 сот. в Купавна City за 2 355 200 Р

2 355 200 Р

Получить справку

Транспорт: Транспортный, 10 км
 + Школа
 + Детский сад

История: 73
 Площадь участка: 7,36 сот.
 Инвестиция: 10 лет
 Инвестиция: 10 лет
 Инвестиция: 10 лет

Местоположение

Заявка на просмотр

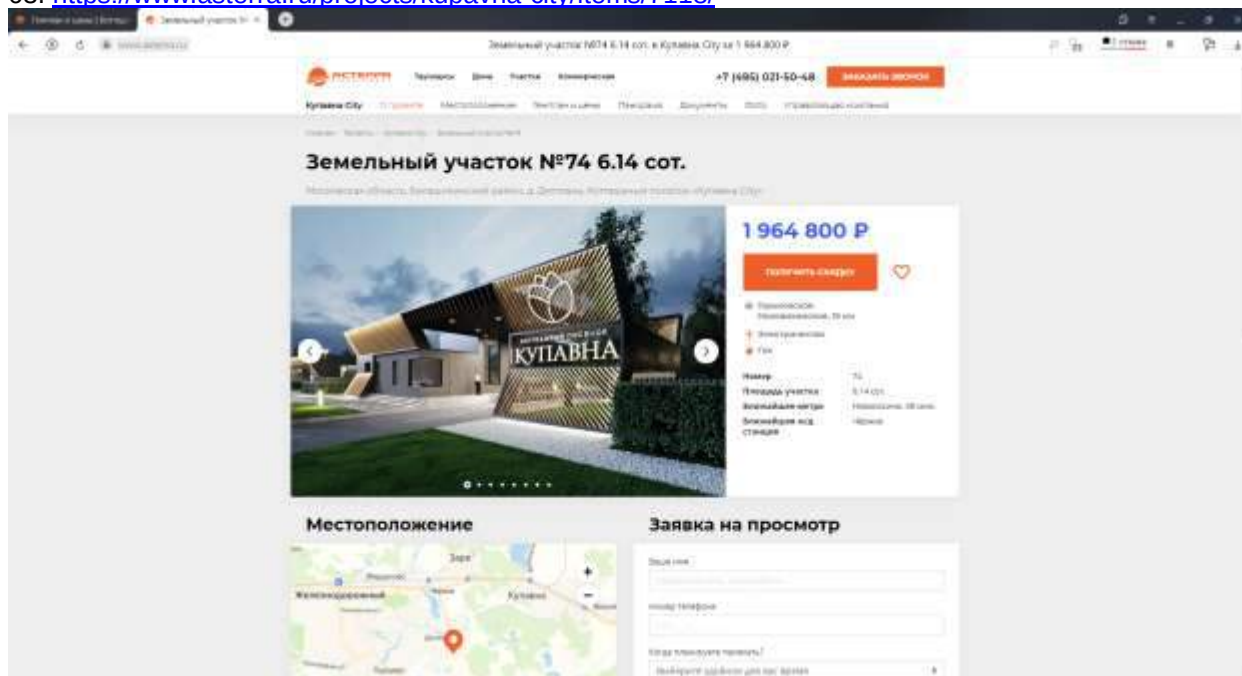
Имя:

Номер телефона:

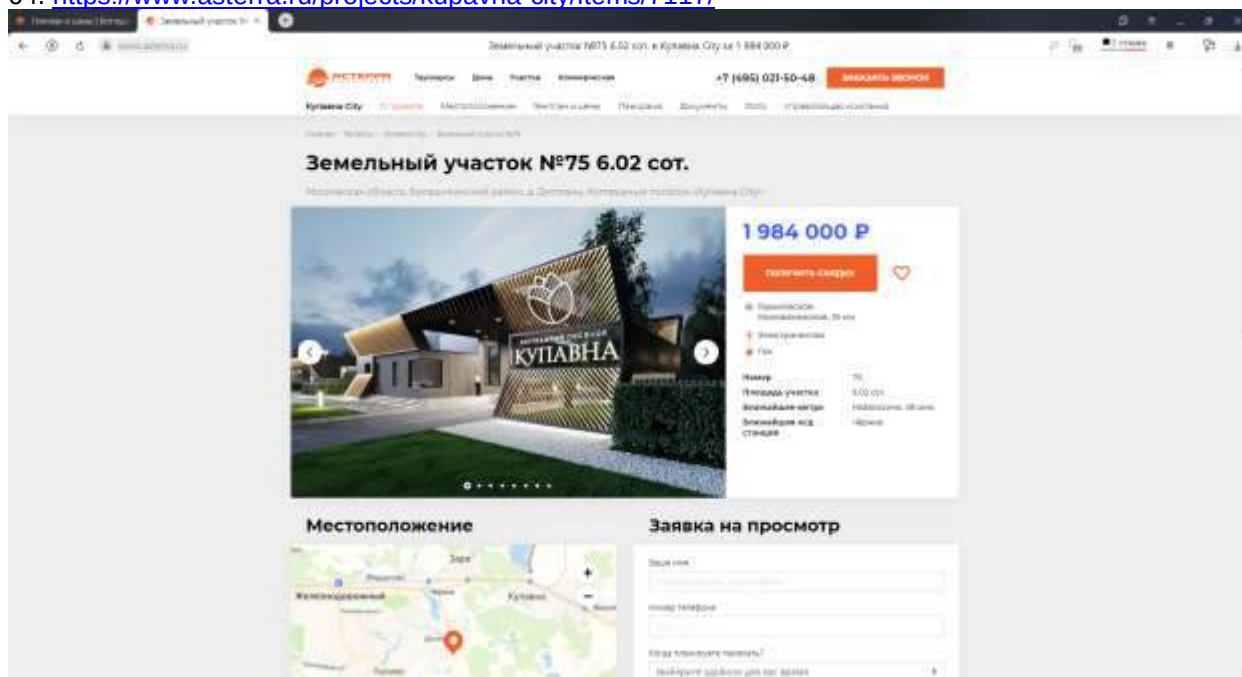
Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

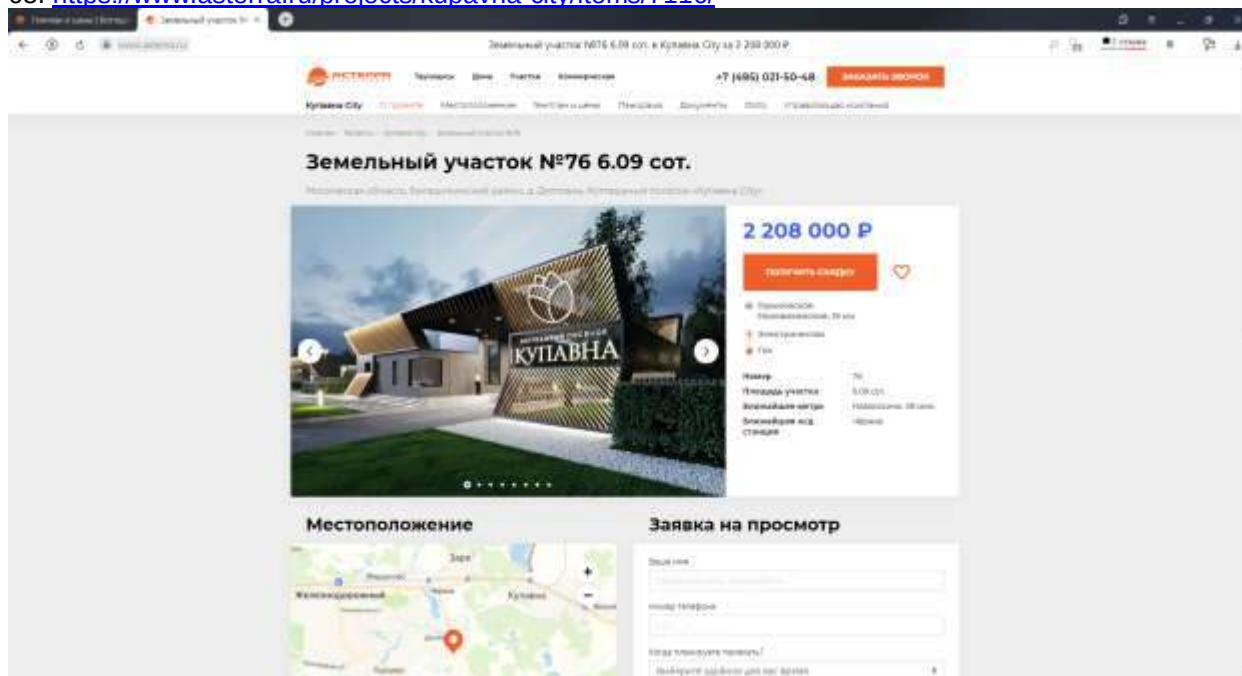
63. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7118/>



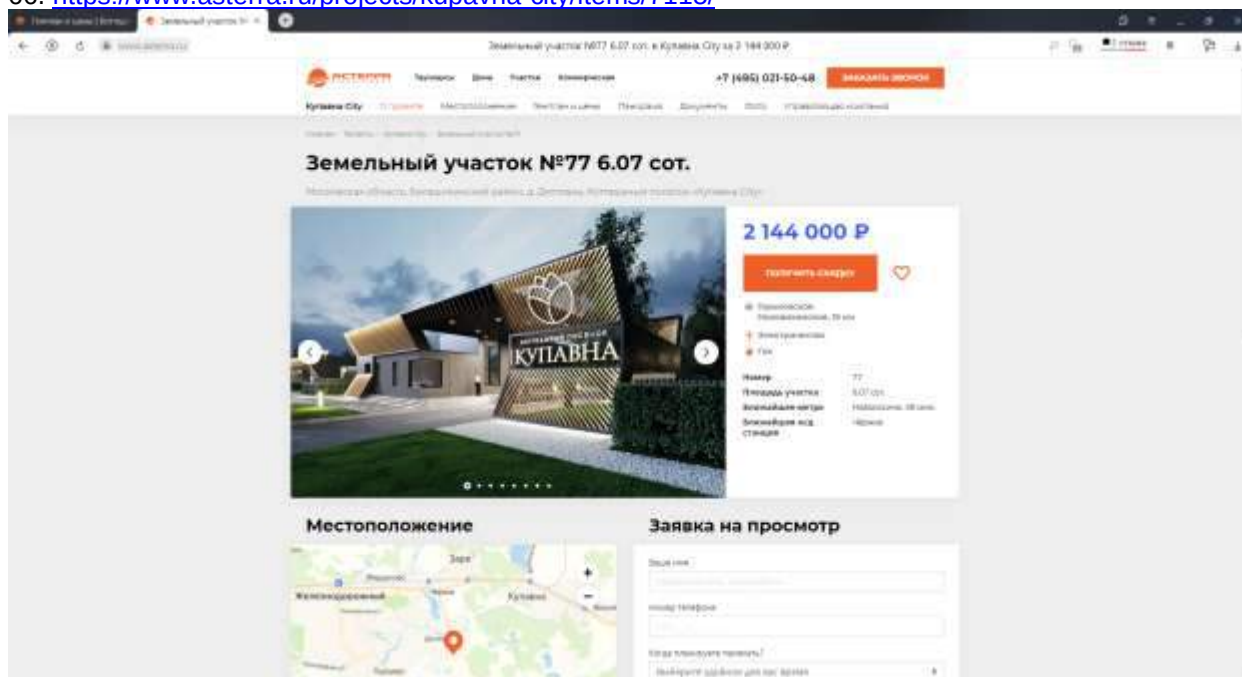
64. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7117/>



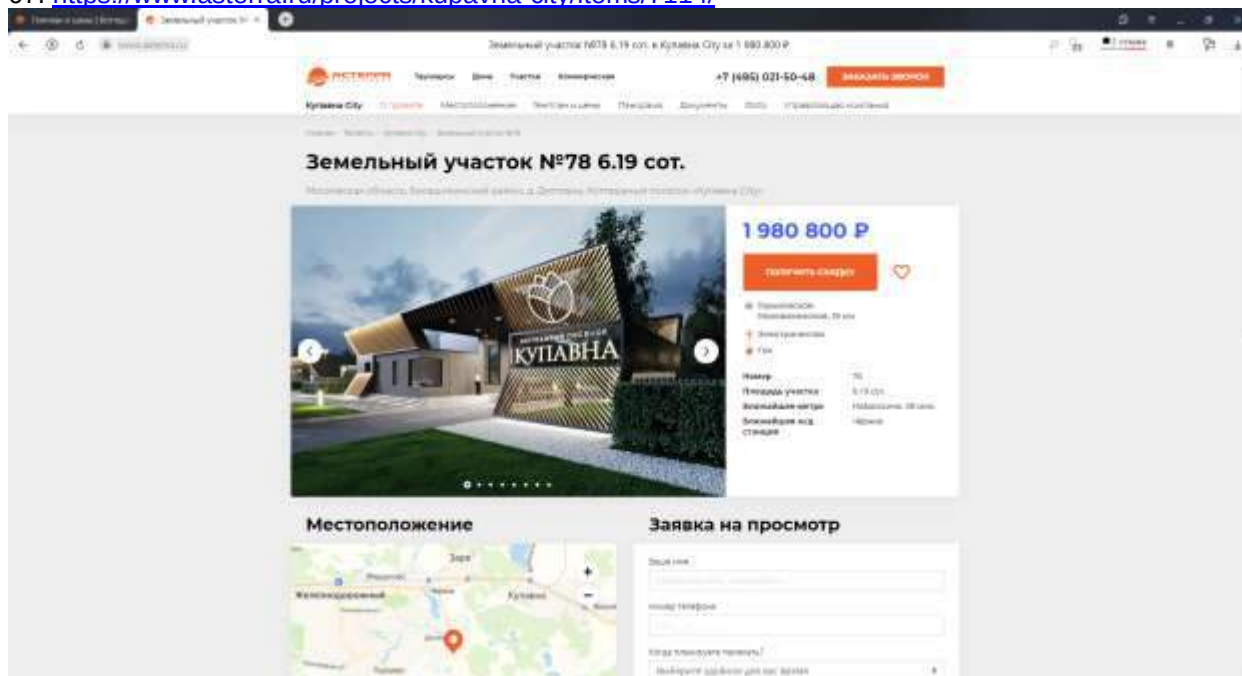
65. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7116/>



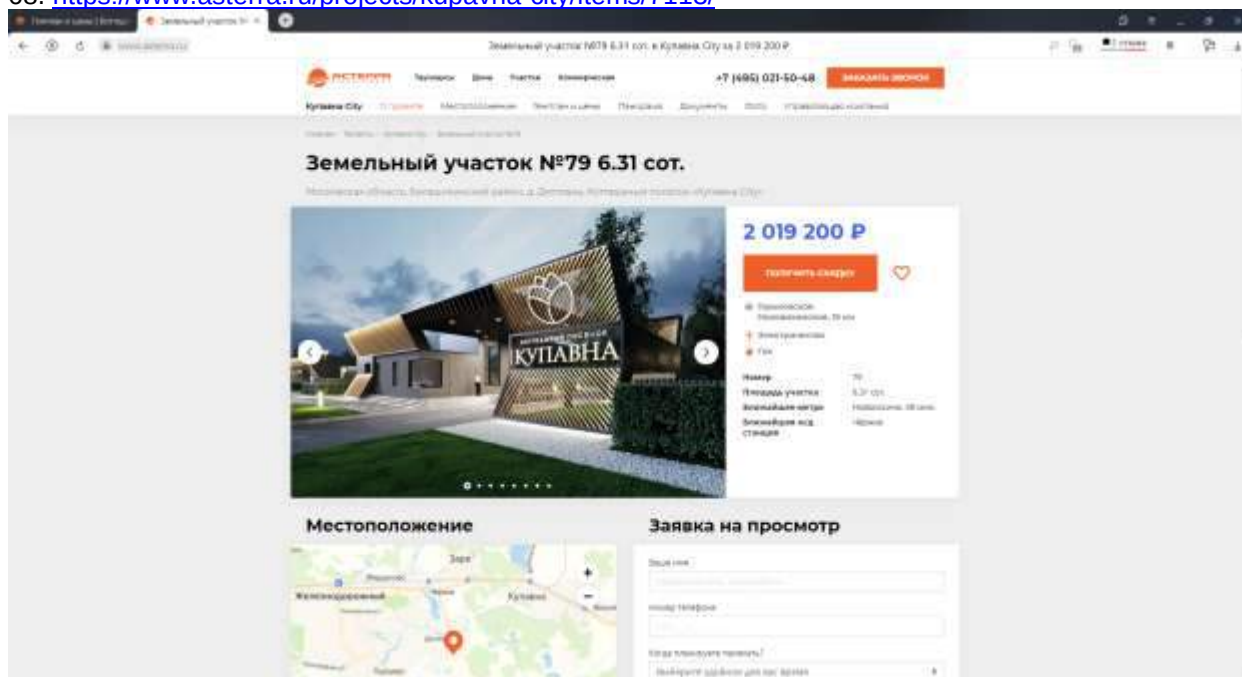
66. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7115/>



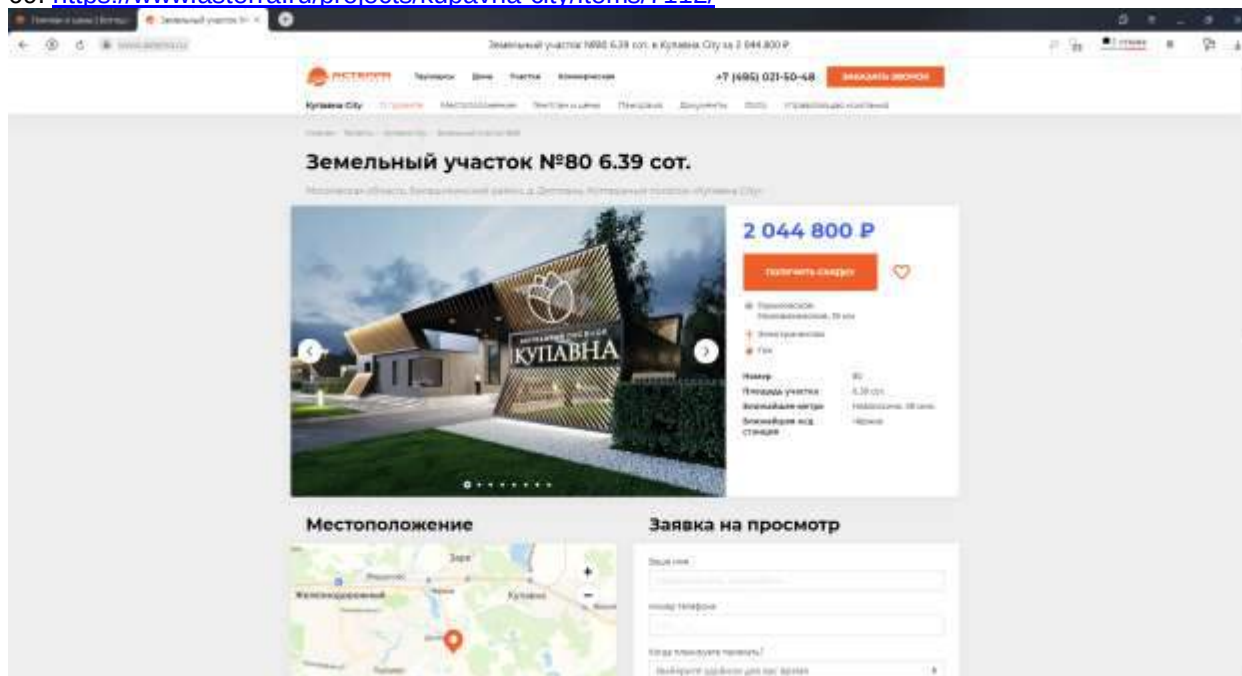
67. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7114/>



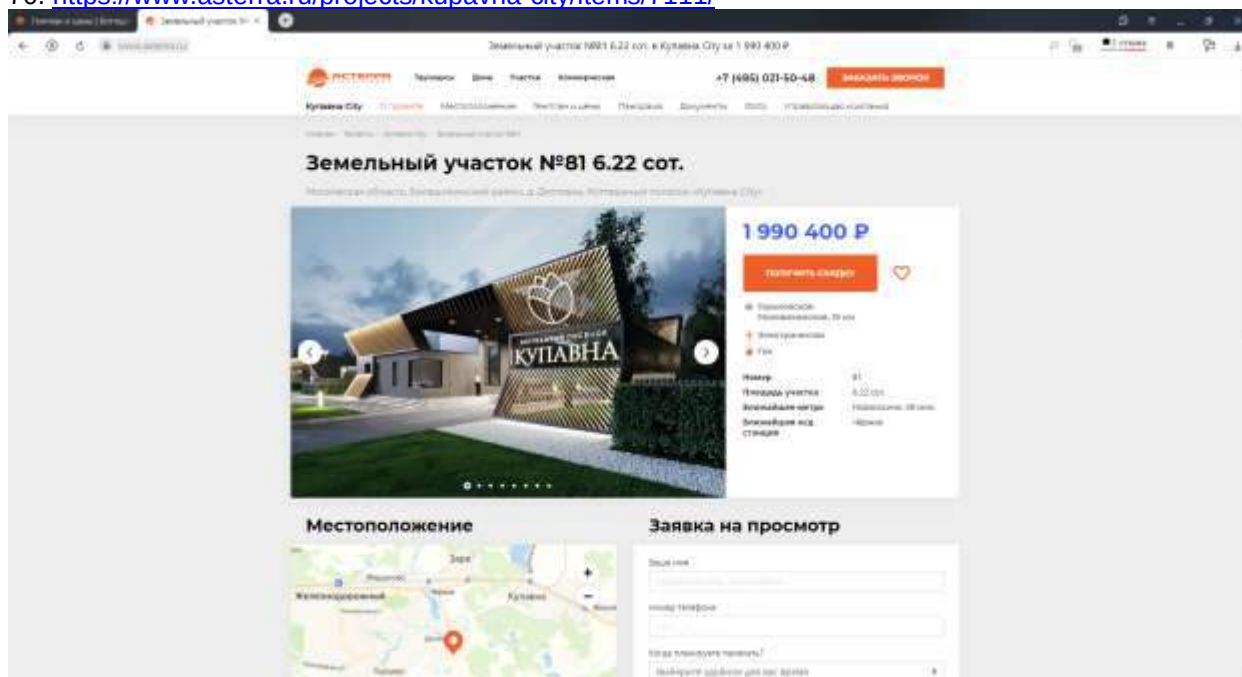
68. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7113/>



69. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7112/>

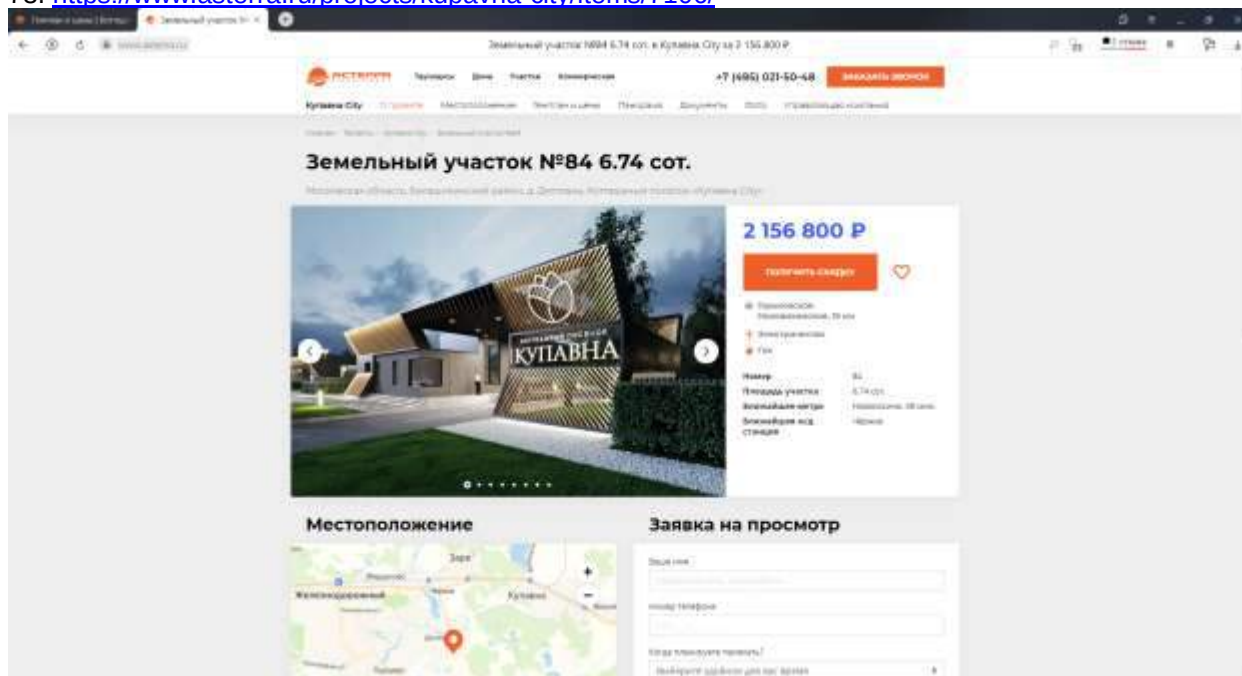


70. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7111/>

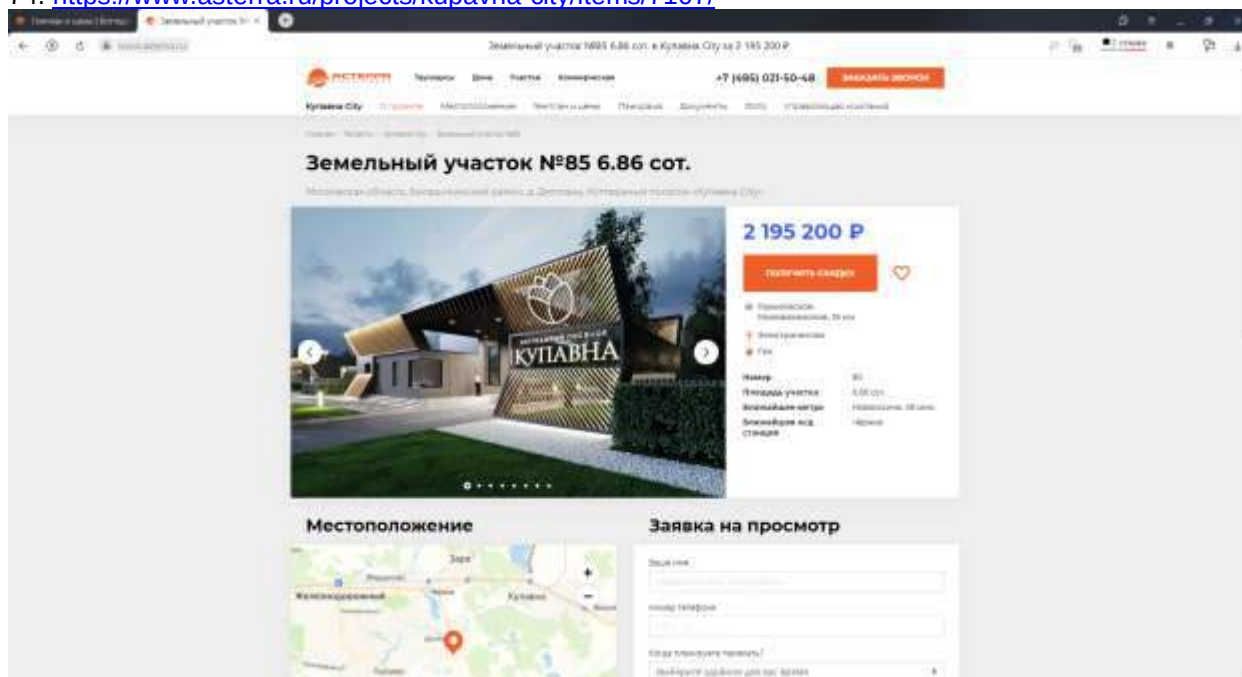


[illegible][illegible]

73. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7106/>



74. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7107/>



75. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7108/>

Земельный участок №86 6.97 сот.

Модернизация, Восточный район, д. Дятлово, Котловый поселок «Купавна City»

2 230 400 Р

Получить справку

Полномочия: Землепользование, 30 лет

Форм собственности: Г/н

Итого: 90

Площадь участка: 6.97 сот.

Вспомогательный центр: Небольшое, 38 кв.м.

Ближайшая ж/д станция: Неблизко

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

76. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7109/>

Земельный участок №87 7.78 сот.

Модернизация, Восточный район, д. Дятлово, Котловый поселок «Купавна City»

2 489 600 Р

Получить справку

Полномочия: Землепользование, 30 лет

Форм собственности: Г/н

Итого: 87

Площадь участка: 7.78 сот.

Вспомогательный центр: Небольшое, 38 кв.м.

Ближайшая ж/д станция: Неблизко

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

77. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7110/>

Земельный участок №88 9.52 сот. в Купавна, City за 3 046 400 Р

Земельный участок №88 9.52 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»



3 046 400 Р

[Получить справку](#)

- Транспортный: 1000 руб./мес.
- Платежи за коммунальные услуги: 1000 руб./мес.
- Г/и: 1000 руб./мес.

Итого: 3000 руб./мес.

Площадь участка: 9.52 сот.

Возможность центра: Нет

Ближайшая ж/д станция: Нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете просмотр?

Выберите удобный для вас время:

78. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7095/>

Земельный участок №89 6.09 сот. в Купавна, City за 2 208 000 Р

Земельный участок №89 6.09 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»



2 208 000 Р

[Получить справку](#)

- Транспортный: 1000 руб./мес.
- Платежи за коммунальные услуги: 1000 руб./мес.
- Г/и: 1000 руб./мес.

Итого: 3000 руб./мес.

Площадь участка: 6.09 сот.

Возможность центра: Нет

Ближайшая ж/д станция: Нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете просмотр?

Выберите удобный для вас время:

79. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7094/>

Земельный участок №90 6.07 сот. в Купавна. City за 2 144 000 Р

Земельный участок №90 6.07 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

2 144 000 Р
получить скан

Получить скан
Получить скан
Получить скан

Итак:
Площадь участка: 6.07 сот.
Всего участков: 18 сот.
Всего участков: 18 сот.
Всего участков: 18 сот.

Местоположение
Заявка на просмотр

Имя:
Номер телефона:
Когда планируете посетить?
Выберите удобный для вас время

80. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7092/>

Земельный участок №92 6.09 сот. в Купавна. City за 2 208 000 Р

Земельный участок №92 6.09 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

2 208 000 Р
получить скан

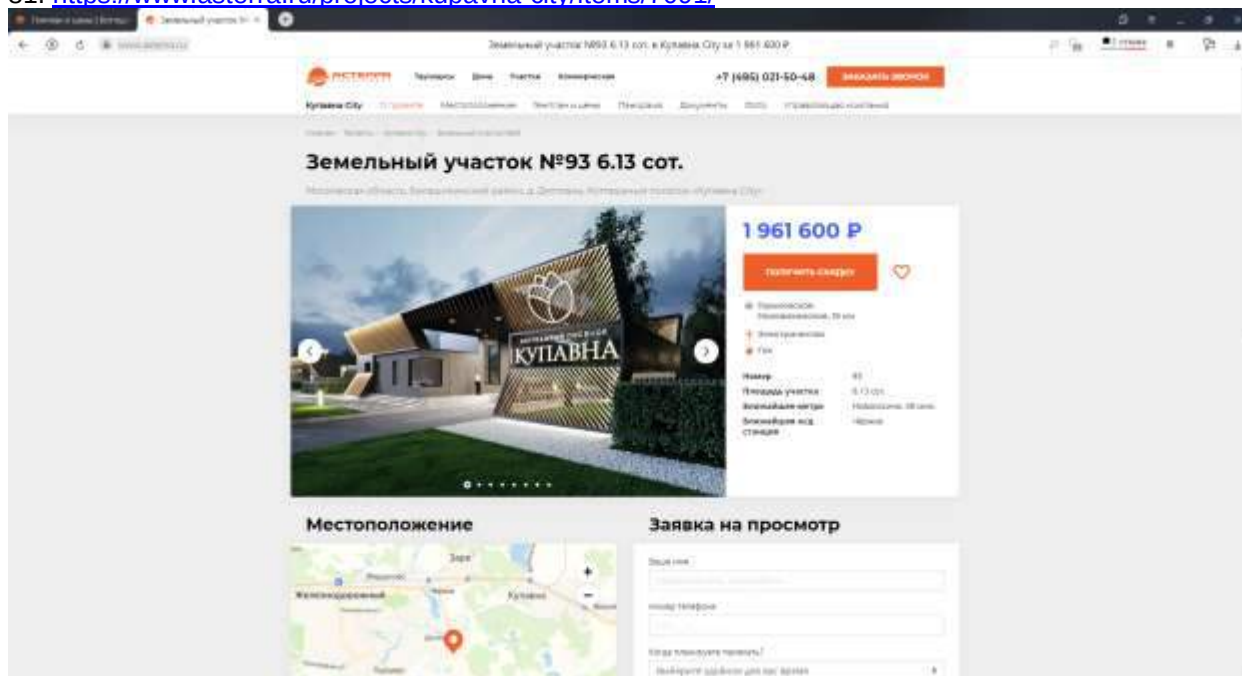
Получить скан
Получить скан
Получить скан

Итак:
Площадь участка: 6.09 сот.
Всего участков: 18 сот.
Всего участков: 18 сот.
Всего участков: 18 сот.

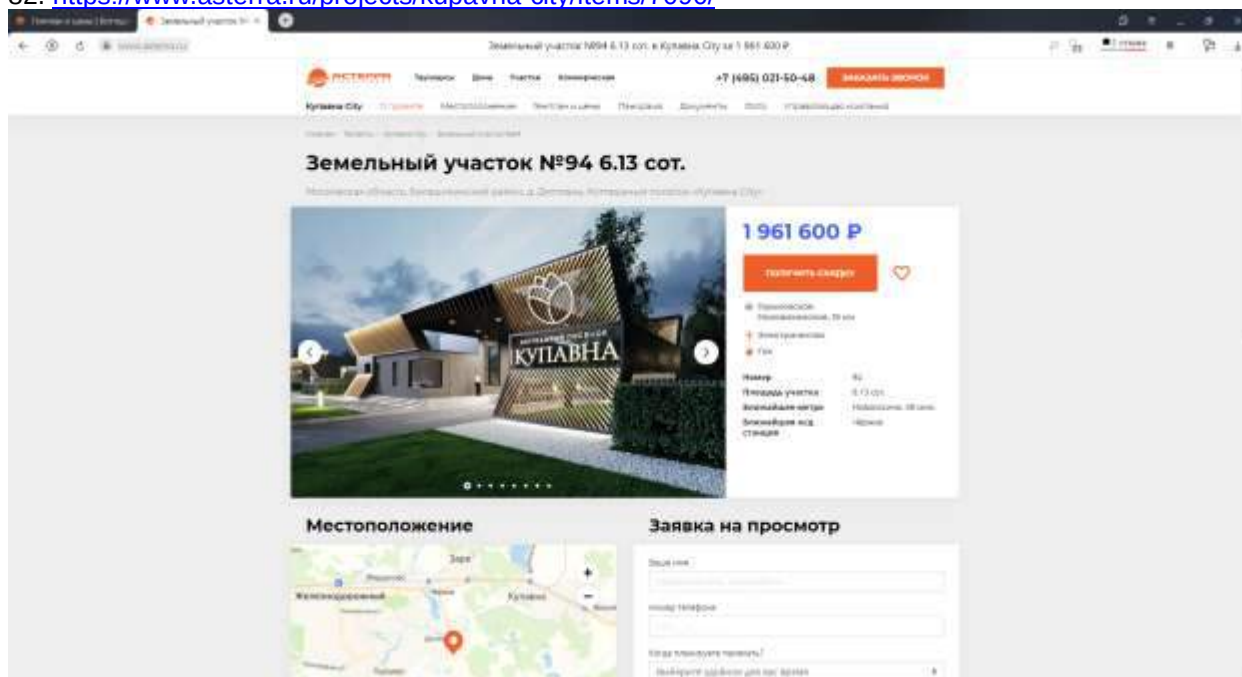
Местоположение
Заявка на просмотр

Имя:
Номер телефона:
Когда планируете посетить?
Выберите удобный для вас время

81. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7091/>



82. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7090/>



83. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7089/>

Земельный участок 1095.62 сот. в Купавна City за 1 984 000 P

Земельный участок №95 6.20 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Котловый поселок «Купавна City»

1 984 000 P
получить справку

Транспорт: Подземный, 10 мин
Финансирование: Г/к
Итогов: 96
Площадь участка: 6,20 сот.
Вспомогательный центр: Неосвоенный, 08 сот.
Ближайшая ж/д станция: Неосвоенный

Местоположение
Заявка на просмотр

Имя:
Номер телефона:
Когда планируете посетить?
Выберите удобный для вас время:

84. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7088/>

Земельный участок 1096.608 сот. в Купавна City за 2 176 000 P

Земельный участок №96 6.08 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Котловый поселок «Купавна City»

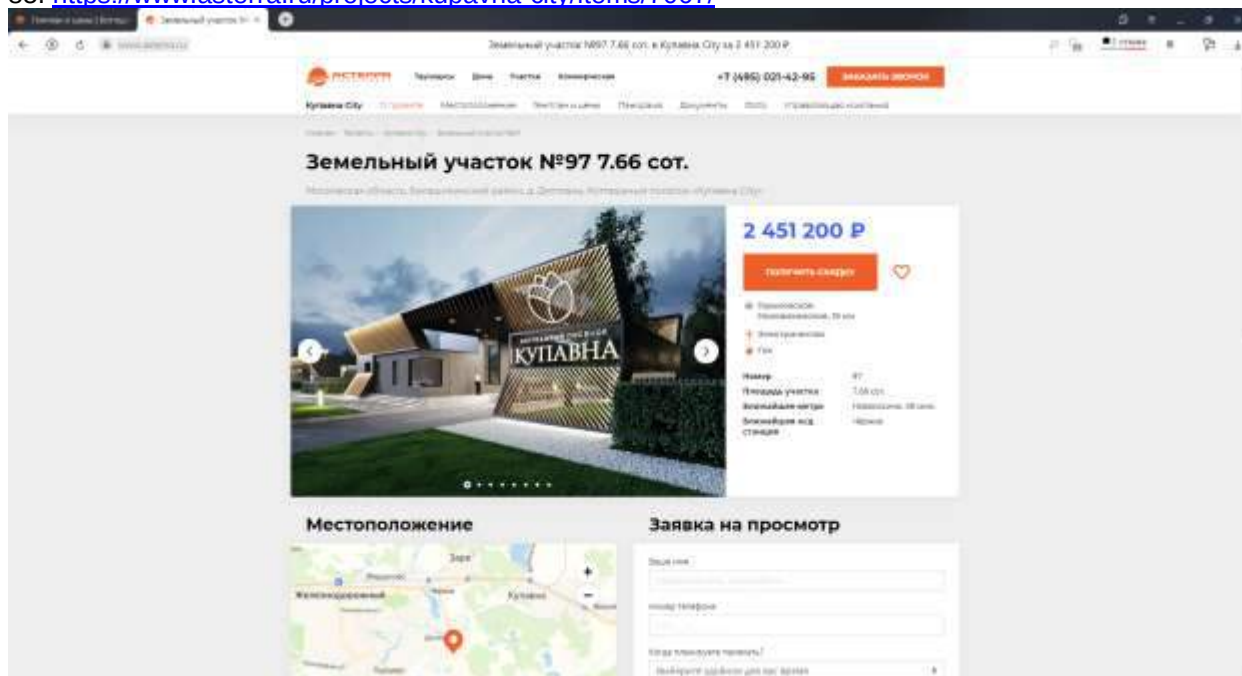
2 176 000 P
получить справку

Транспорт: Подземный, 10 мин
Финансирование: Г/к
Итогов: 96
Площадь участка: 6,08 сот.
Вспомогательный центр: Неосвоенный, 08 сот.
Ближайшая ж/д станция: Неосвоенный

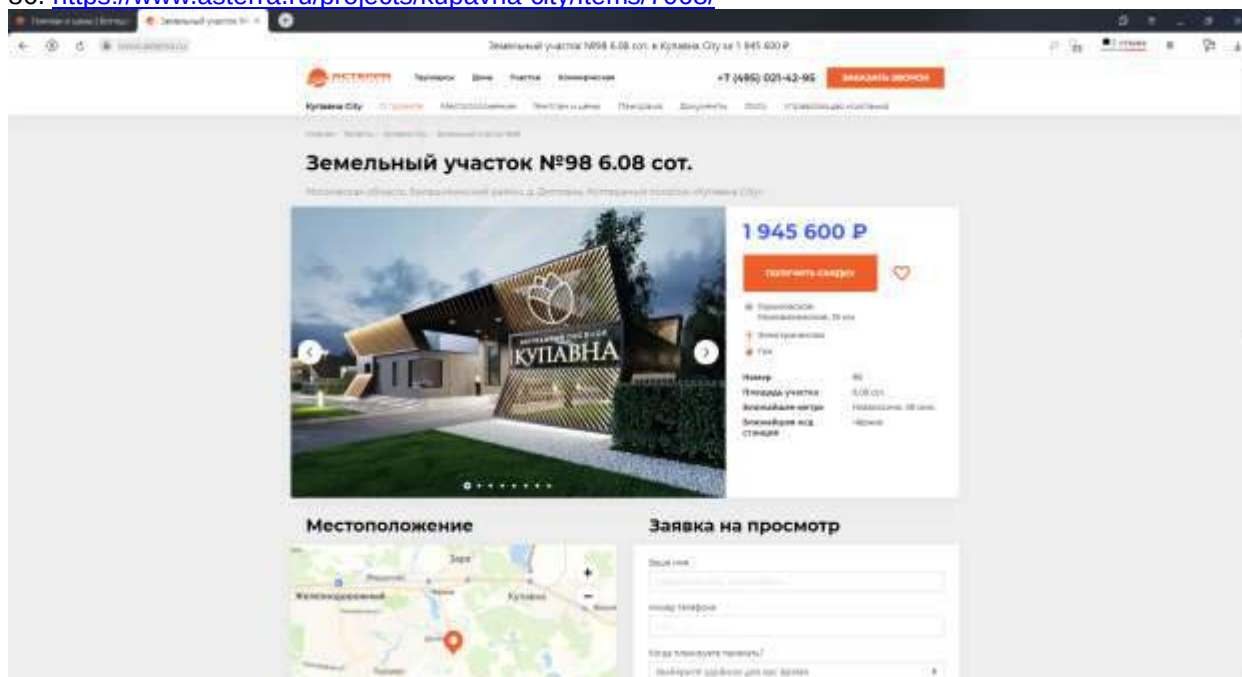
Местоположение
Заявка на просмотр

Имя:
Номер телефона:
Когда планируете посетить?
Выберите удобный для вас время:

85. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7067/>



86. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7068/>



87. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7069/>

Земельный участок №99 6.03 сот. в Купавна City за 1 929 600 Р

Земельный участок №99 6.03 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Котлованчик «Купавна City»



1 929 600 Р

[Получить справку](#)

- Транспортный: 100 кв.м
- Земельный: 100 кв.м
- Г/з

Итого: 100 кв.м
Площадь участка: 6,03 сот.
Всего домов: 100 шт.
Всего домов: 100 шт.
Всего домов: 100 шт.

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

88. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7070/>

Земельный участок №100 6.05 сот. в Купавна City за 1 936 000 Р

Земельный участок №100 6.05 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Котлованчик «Купавна City»



1 936 000 Р

[Получить справку](#)

- Транспортный: 100 кв.м
- Земельный: 100 кв.м
- Г/з

Итого: 100 кв.м
Площадь участка: 6,05 сот.
Всего домов: 100 шт.
Всего домов: 100 шт.
Всего домов: 100 шт.

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

89. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7071/>

Земельный участок №101 6.07 сот. в Купавна-Сити за 1 942 400 P

Получить скан

Заявка на просмотр

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

90. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7072/>

Земельный участок №102 6.09 сот. в Купавна-Сити за 1 948 800 P

Получить скан

Заявка на просмотр

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

91. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7073/>

Земельный участок №103 7.48 сот. в Купавна City за 2 393 600 Р

Земельный участок №103 7.48 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Купавна City



2 393 600 Р
получить скан

- Транспорт: Подземный, 10 мин
- Фонд недвижимости: 7 кв
- История: 100
- Площадь участка: 7.48 сот.
- Вспомогательный центр: Новостройка, 18 кв.
- Ближайшая АЗС: Неблизко
- Строитель: Неблизко

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

92. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7087/>

Земельный участок №104 6.44 сот. в Купавна City за 2 060 800 Р

Земельный участок №104 6.44 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Купавна City



2 060 800 Р
получить скан

- Транспорт: Подземный, 10 мин
- Фонд недвижимости: 7 кв
- История: 100
- Площадь участка: 6.44 сот.
- Вспомогательный центр: Новостройка, 18 кв.
- Ближайшая АЗС: Неблизко
- Строитель: Неблизко

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

Земельный участок №105 6.67 сот. в Кулава Стр №2 134 400 Р

КУПАВНА

Земельный участок №105 6.67 сот.

Местоположение: Московская область, Бронницкий район, д. Дятлово, Ипотечный поселок «Кулава Стр»

2 134 400 Р

Получить сведения

• Прямая продажа
 • Ипотечный, 30 лет
 • Зем. участок
 • Г/к

Номер: 105
 Площадь участка: 6.67 сот.
 Ипотечный центр: Ипотечный ЦС
 Ближайшее под-
 стоеще:

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете просмотр?

Выборите удобный для вас вариант

[Помощь и связь](#) | [Войти](#)

Земельный участок №106 6.86 сот. в Кулава Стр на 2 195 200 Р

[Ростов](#)
[Новости](#)
[Жизнь](#)
[Транспорт](#)
[Экономика](#)
+7 (495) 021-42-95
[ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК](#)

[Кулава City](#)
[История](#)
[Местоположение](#)
[Проектная схема](#)
[Планы домов](#)
[Документы](#)
[Контакты](#)
[+7\(495\)021-42-95](#)

Главная > Ростов > Земельные участки > Земельный участок №106

Земельный участок №106 6.86 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Дятлово, Ипотечный поселок «Кулава City»

2 195 200 Р

[Получить справку](#)

- Прямая продажа
- Документы готовы, 30 дней
- Центр города
- ГАИ

Навык:	ТОС
Площадь участка:	6,86 сот.
Высота здания от центра:	Федеральная ОД зона
Ближайшая жд станция:	Народно

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя: _____

Номер телефона: _____

Когда планируете посетить? _____
(Выборите удобный для вас вариант)

95. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7084/>

Земельный участок №107 6.96 сот. в Купавна City за 2 227 200 Р

Земельный участок №107 6.96 сот.

Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный участок «Купавна City»

2 227 200 Р

[Получить скан](#)

Тип участка: Земельный, 10 сот
 Вид участка: Земельный
 Г/к: 1/04

История: 107
 Площадь участка: 6.96 сот
 Инвестиция: 100 млн
 Бизнес-план: ИСБ, СТРАХОВАНИЕ

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время:

96. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7083/>

Земельный участок №108 7.04 сот. в Купавна City за 2 252 800 Р

Земельный участок №108 7.04 сот.

Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный участок «Купавна City»

2 252 800 Р

[Получить скан](#)

Тип участка: Земельный, 10 сот
 Вид участка: Земельный
 Г/к: 1/04

История: 108
 Площадь участка: 7.04 сот
 Инвестиция: 100 млн
 Бизнес-план: ИСБ, СТРАХОВАНИЕ

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время:

97. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7082/>

Земельный участок №109 7.82 сот. в Купавна City за 2 502 400 Р

Земельный участок №109 7.82 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Купавна City



2 502 400 Р
получить скидку

- Транспорт: Трассовый, 10 км
- Водоотведение: Г/л
- Итогов: 100
- Площадь участка: 7.82 сот.
- Вспомогательный центр: Небольшой, 18 кв.м.
- Ближайшая АЗС: Неблизко
- Строение: Неблизко

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

98. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7081/>

Земельный участок №110 8.69 сот. в Купавна City за 2 460 800 Р

Земельный участок №110 8.69 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Купавна City



2 460 800 Р
получить скидку

- Транспорт: Трассовый, 10 км
- Водоотведение: Г/л
- Итогов: 100
- Площадь участка: 8.69 сот.
- Вспомогательный центр: Небольшой, 18 кв.м.
- Ближайшая АЗС: Неблизко
- Строение: Неблизко

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

99. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7074/>

Земельный участок №111 7.06 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

2 259 200 P

[Получить скан](#)

Тип участка: Земельный, 10 сот
Форм собственности: Г/н

Итого: 111
Площадь участка: 7,06 сот
Возможность центра: Невозможно, 08 сот
Ближайшая АЗС: Нет
Строение: Нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время:

100. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7075/>

Земельный участок №112 6.47 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

2 070 400 P

[Получить скан](#)

Тип участка: Земельный, 10 сот
Форм собственности: Г/н

Итого: 112
Площадь участка: 6,47 сот
Возможность центра: Невозможно, 08 сот
Ближайшая АЗС: Нет
Строение: Нет

Местоположение

Заявка на просмотр

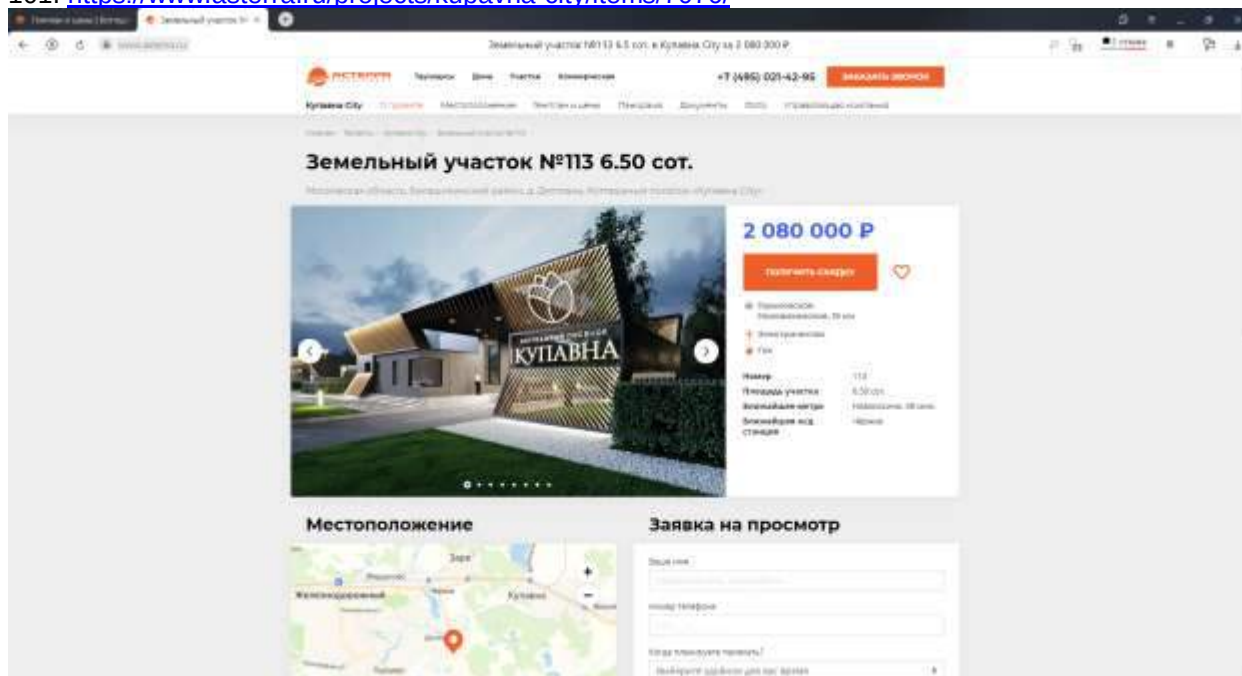
Имя:

Номер телефона:

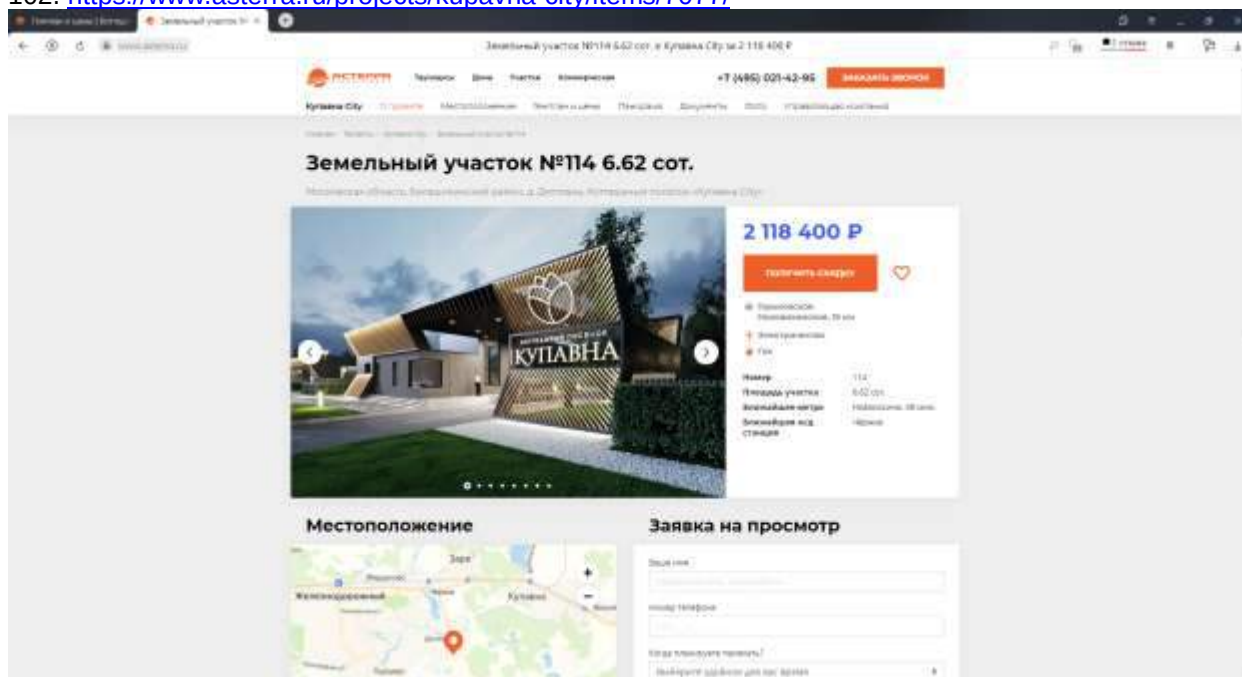
Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время:

101. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7076/>



102. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7077/>



103. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7078/>

Земельный участок №115 6.74 сот. в Купавна City за 2 156 800 Р

Земельный участок №115 6.74 сот.
Московская область, Балашихинский район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

2 156 800 Р
получить скидку

Полномасштабный, 15 лет
Финансирование
Г/и

Итого: 115
Площадь участка: 6,74 сот.
Вспомогательный центр: 100 кв.м, 18 сот.
Ближайшая ж/д станция: Николо

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:
номер телефона:
когда планируете посетить?
Выберите удобный для вас время

104. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7079/>

Земельный участок №116 6.85 сот. в Купавна City за 2 192 000 Р

Земельный участок №116 6.85 сот.
Московская область, Балашихинский район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

2 192 000 Р
получить скидку

Полномасштабный, 15 лет
Финансирование
Г/и

Итого: 116
Площадь участка: 6,85 сот.
Вспомогательный центр: 100 кв.м, 18 сот.
Ближайшая ж/д станция: Николо

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:
номер телефона:
когда планируете посетить?
Выберите удобный для вас время

105. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7080/>

Земельный участок №117 7.90 сот. в Купавна City за 2 268 800 P

Земельный участок №117 7.90 сот.

Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

2 268 800 P

Получить скидку

Тип участка: Земельный, 7.90 сот.

Форм собственности: Г/н

Итогов: 117

Площадь участка: 7.90 сот.

Возможность центра: Небольшая, 38 сот.

Ближайшая ж/д станция: Неблизко

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

106. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7066/>

Земельный участок №118 6.53 сот. в Купавна City за 2 089 600 P

Земельный участок №118 6.53 сот.

Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

2 089 600 P

Получить скидку

Тип участка: Земельный, 6.53 сот.

Форм собственности: Г/н

Итогов: 118

Площадь участка: 6.53 сот.

Возможность центра: Небольшая, 38 сот.

Ближайшая ж/д станция: Неблизко

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

107. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7064/>

Земельный участок №120 6.11 сот.
Московская область, Балашихинский район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

1 955 200 P

[получить скан](#)

Полномочия: Землепользование, 10 лет
Форм собственности: Г/н

Итого: 120
Площадь участка: 6.11 сот.
Вспомогательный центр: Новостройка, 18 сот.
Ближайшая ж/д станция: Н/е

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время:

108. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7063/>

Земельный участок №121 6.12 сот.
Московская область, Балашихинский район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

1 958 400 P

[получить скан](#)

Полномочия: Землепользование, 10 лет
Форм собственности: Г/н

Итого: 121
Площадь участка: 6.12 сот.
Вспомогательный центр: Новостройка, 18 сот.
Ближайшая ж/д станция: Н/е

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

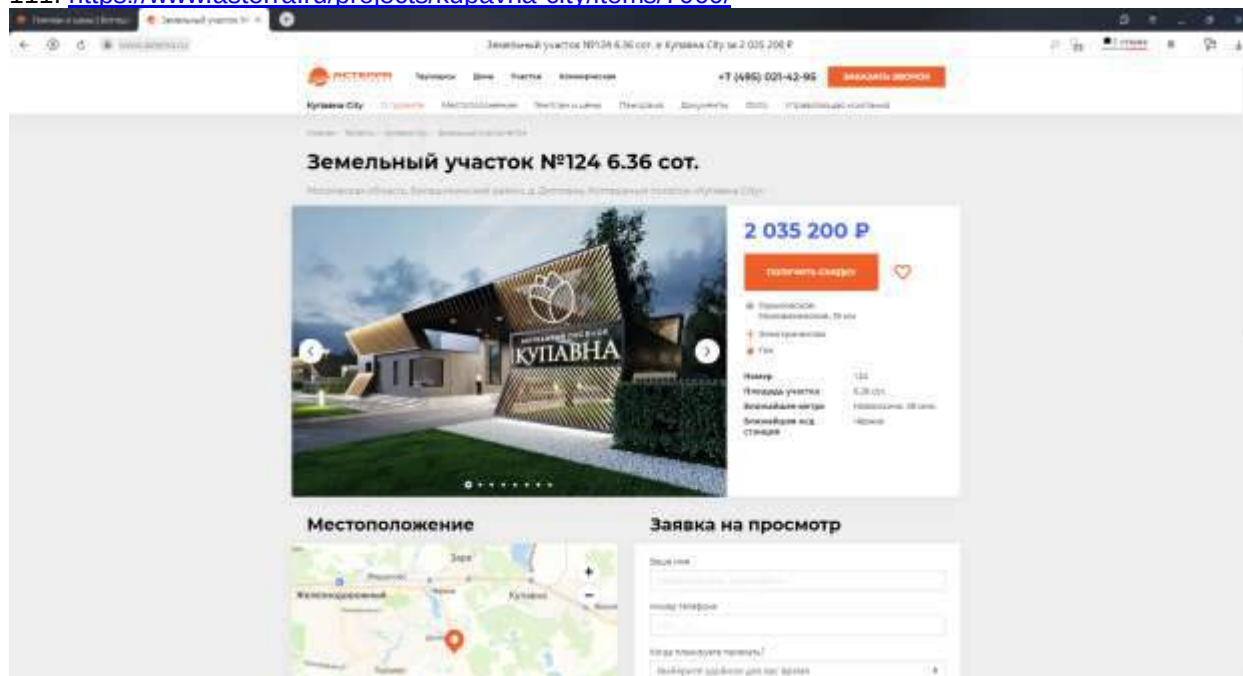
Выберите удобный для вас время:

[illegible]

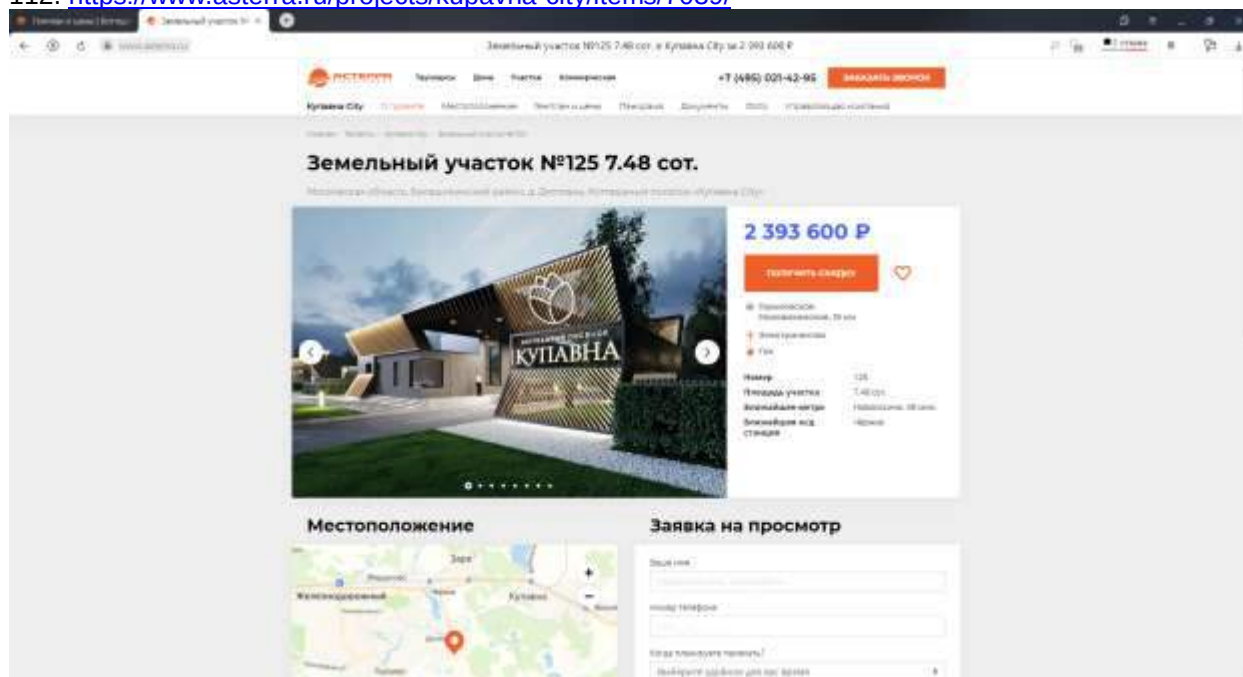
110: <https://www.astoria.ru/streets/kupavna-kuptseva-1939200-6>

The screenshot shows the Astoria website interface. At the top, there's a navigation bar with the Astoria logo and contact information. The main heading is 'Земельный участок №123 6.06 сот. в Кулава С/р-з 1 939 200 Р'. Below this, there's a large image of a modern building with a sign that reads 'КУПАВНА'. To the right of the image, the price '1 939 200 Р' is displayed in a large font. Below the price, there's a button 'Получить заявку' and a list of features: 'Проектирование', 'Эксплуатация', 'Водоотведение', 'Газ', 'С/р-з', 'Площадь участка', 'Водоотведение', 'Благоустройство', 'Строительство'. At the bottom, there's a map showing the location of the plot in the Kuznetskiy District of Moscow, and a section titled 'Заявка на просмотр' with a form to request a viewing.

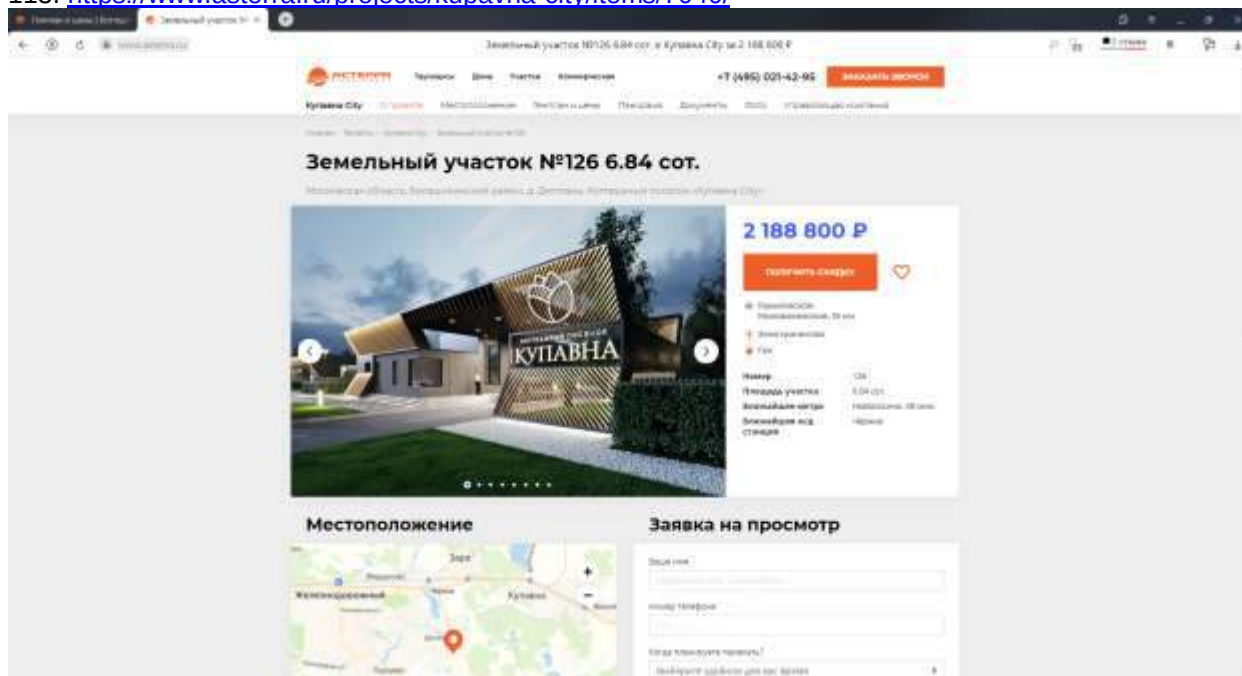
111. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7060/>



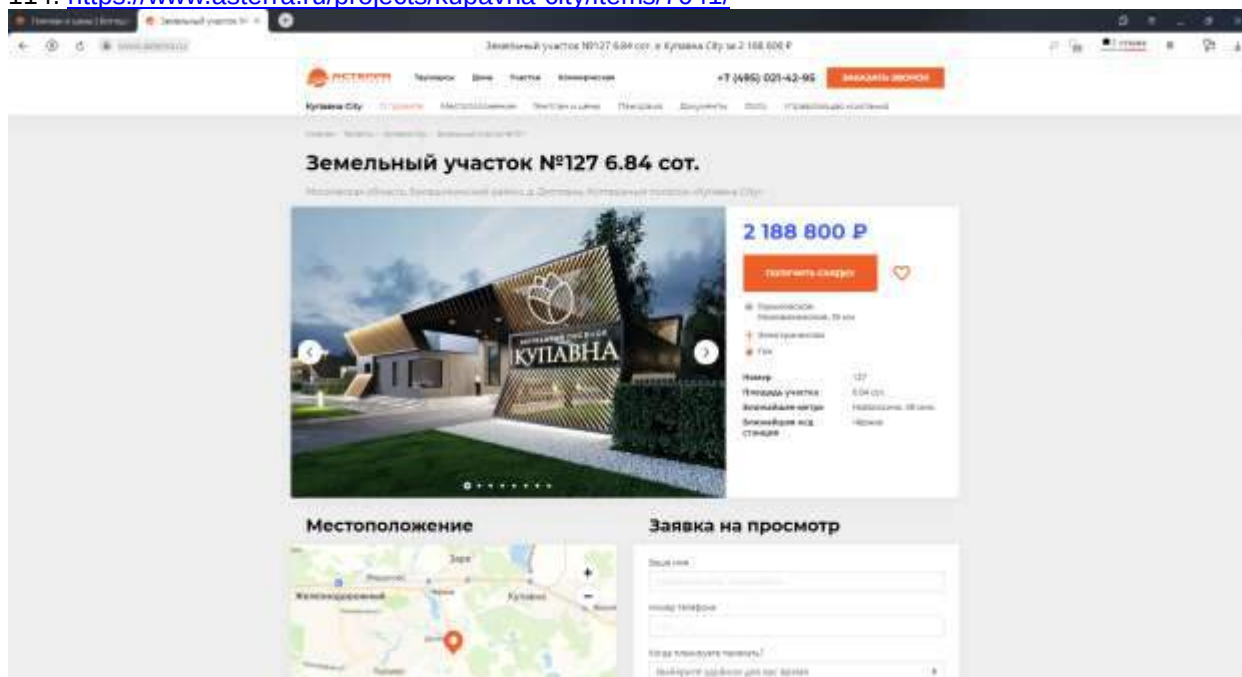
112. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7039/>



113. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7040/>



114. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7041/>



115. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7042/>

Земельный участок №128 6.98 сот. в Купавна City за 2 233 600 Р

Земельный участок №128 6.98 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Котловый поселок «Купавна City»



2 233 600 Р

получить скидку

- Транспорт: Трассовый, 10 км
- Водоотведение: Г/л

Итого: 128
Площадь участка: 6.98 сот.
Всего домов: 18 сек.
Ближайшие МД: 10 мин.
Строительство: 10 мин.

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

116. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7043/>

Земельный участок №129 7.12 сот. в Купавна City за 2 278 400 Р

Земельный участок №129 7.12 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Котловый поселок «Купавна City»



2 278 400 Р

получить скидку

- Транспорт: Трассовый, 10 км
- Водоотведение: Г/л

Итого: 128
Площадь участка: 7.12 сот.
Всего домов: 18 сек.
Ближайшие МД: 10 мин.
Строительство: 10 мин.

Местоположение



Заявка на просмотр

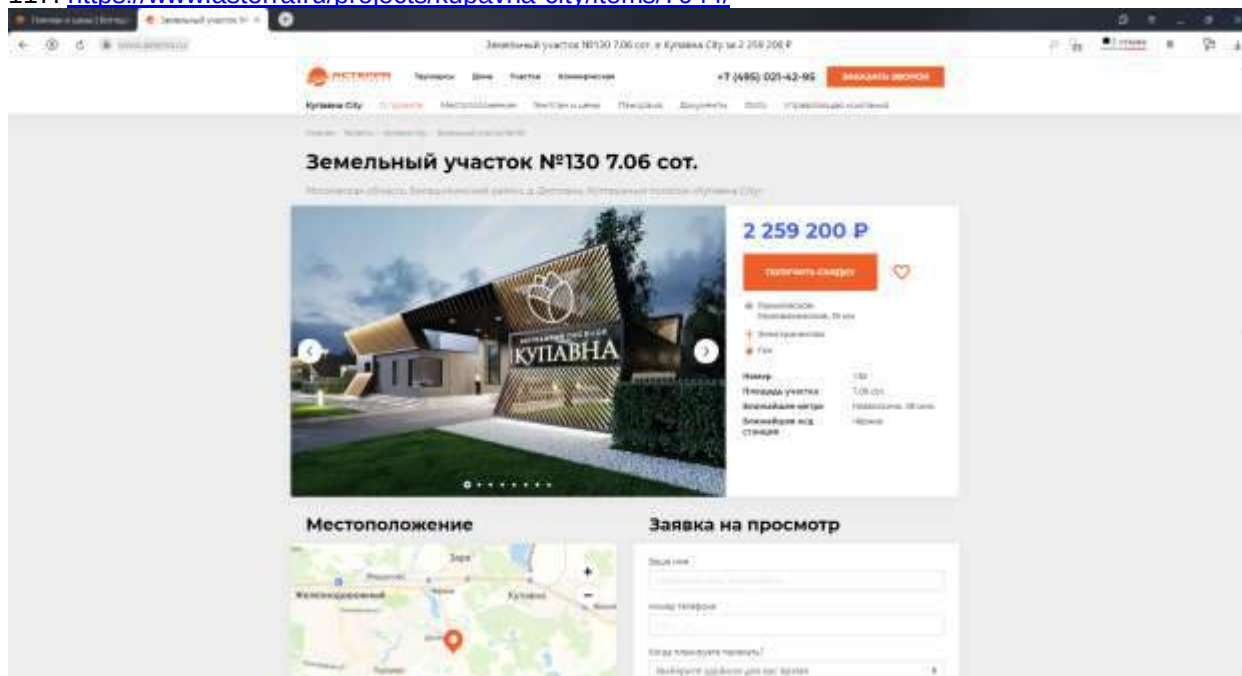
Имя:

Номер телефона:

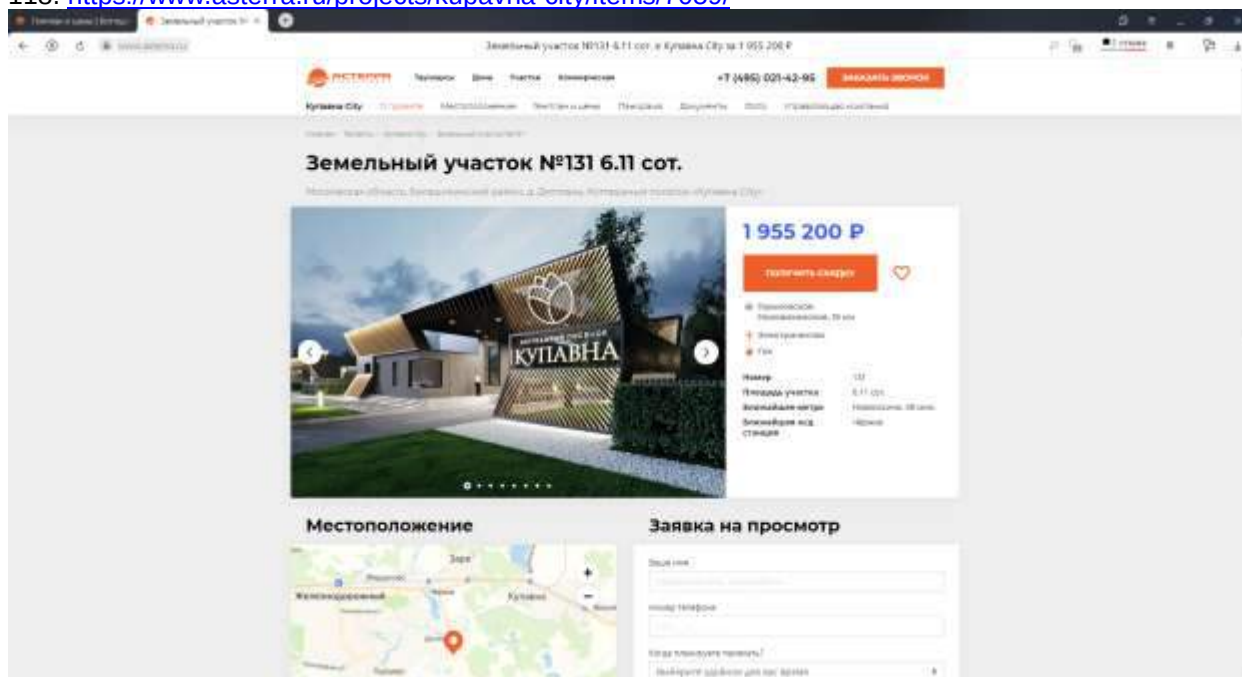
Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

117. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7044/>



118. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7059/>



119. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7058/>

Земельный участок №132 6.54 сот. в Купавна City за 2 092 800 Р

Земельный участок №132 6.54 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, коттеджный поселок «Купавна City»



2 092 800 Р

получить скан

Полномочия: Землепользование, 10 лет

Форм собственности: Г/н

Искуп: 132

Площадь участка: 6,54 сот.

Возможные варианты: Индивидуальное ИЖС, СТРОИТЬ

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

120. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7057/>

Земельный участок №133 6.62 сот. в Купавна City за 2 118 400 Р

Земельный участок №133 6.62 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, коттеджный поселок «Купавна City»



2 118 400 Р

получить скан

Полномочия: Землепользование, 10 лет

Форм собственности: Г/н

Искуп: 132

Площадь участка: 6,62 сот.

Возможные варианты: Индивидуальное ИЖС, СТРОИТЬ

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

121. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7056/>

Земельный участок №134 6.70 сот. в Kupavna City за 2 144 000 Р

Земельный участок №134 6.70 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

2 144 000 Р

получить скан

Тип участка: Земельный, 134 сот.

Площадь участка: 6.70 сот.

Возможность центра: Неблизко, 38 км.

Ближайшая ж/д станция: Неблизко

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

122. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7055/>

Земельный участок №125 6.79 сот. в Kupavna City за 2 172 800 Р

Земельный участок №125 6.79 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

2 172 800 Р

получить скан

Тип участка: Земельный, 125 сот.

Площадь участка: 6.79 сот.

Возможность центра: Неблизко, 38 км.

Ближайшая ж/д станция: Неблизко

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас вариант

123. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7054/>

Земельный участок №136 6.89 сот.
Московская область, Введенский район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

2 204 800 Р
получить скан

Полномочий: Землепользователь, 10 лет
Форм собственности: Г/н

Итого: 136
Площадь участка: 6.89 сот.
Возможность центра: Нормативное: 38 сот.
Ближайшая ж/д станция: Н/н

Местоположение
Заявка на просмотр

Имя:
Номер телефона:
Когда планируете посетить?
Выберите удобный для вас время:

124. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7053/>

Земельный участок №137 7.89 сот.
Московская область, Введенский район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

2 524 800 Р
получить скан

Полномочий: Землепользователь, 10 лет
Форм собственности: Г/н

Итого: 137
Площадь участка: 7.89 сот.
Возможность центра: Нормативное: 38 сот.
Ближайшая ж/д станция: Н/н

Местоположение
Заявка на просмотр

Имя:
Номер телефона:
Когда планируете посетить?
Выберите удобный для вас время:

125. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7052/>

Земельный участок №138 8.73 сот. в Купавна City за 2 793 600 Р

Земельный участок №138 8.73 сот.
Многоквартирная, Восточный район, д. Деловая, Котловый поселок «Купавна City»



2 793 600 Р

Получить скидку

- Транспорт: Пешеходный, 10 мин
- Финансирование: Г/к

Итого: 138
Площадь участка: 8.73 сот.
Всего домов: 18 сек.
Ближайшая ж/д станция: Невин

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

126. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7045/>

Земельный участок №139 9.20 сот. в Купавна City за 2 944 000 Р

Земельный участок №139 9.20 сот.
Многоквартирная, Восточный район, д. Деловая, Котловый поселок «Купавна City»



2 944 000 Р

Получить скидку

- Транспорт: Пешеходный, 10 мин
- Финансирование: Г/к

Итого: 139
Площадь участка: 9.20 сот.
Всего домов: 18 сек.
Ближайшая ж/д станция: Невин

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

Земельный участок №140 6.61 сот. в Кулава Стр. №2 115 200 Р

Реклама
Портал
Вопросы
Контакты

+7 (495) 021-42-95 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Кулава City | Платформа | Матрица объектов | Проект и цены | Планировка | Договоры | Фото | +7 (495) 021-42-95 chat@realty.ru

Объекты | Проекты | Земельные участки | Земельный участок №140

Земельный участок №140 6.61 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Дятлово, Ипотечный поселок «Кулава Стр.»



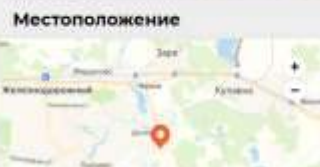
2 115 200 Р

[получить заявку](#)

- Ипотека
- Эксплуатационный, 30 лет
- Зона приватизации
- Г/д

Наименование	1 шт
Площадь участка	6.61 сот.
Высота здания от центра	Подземными, 10 м
Ближайшая ж/д станция	Н/Д

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

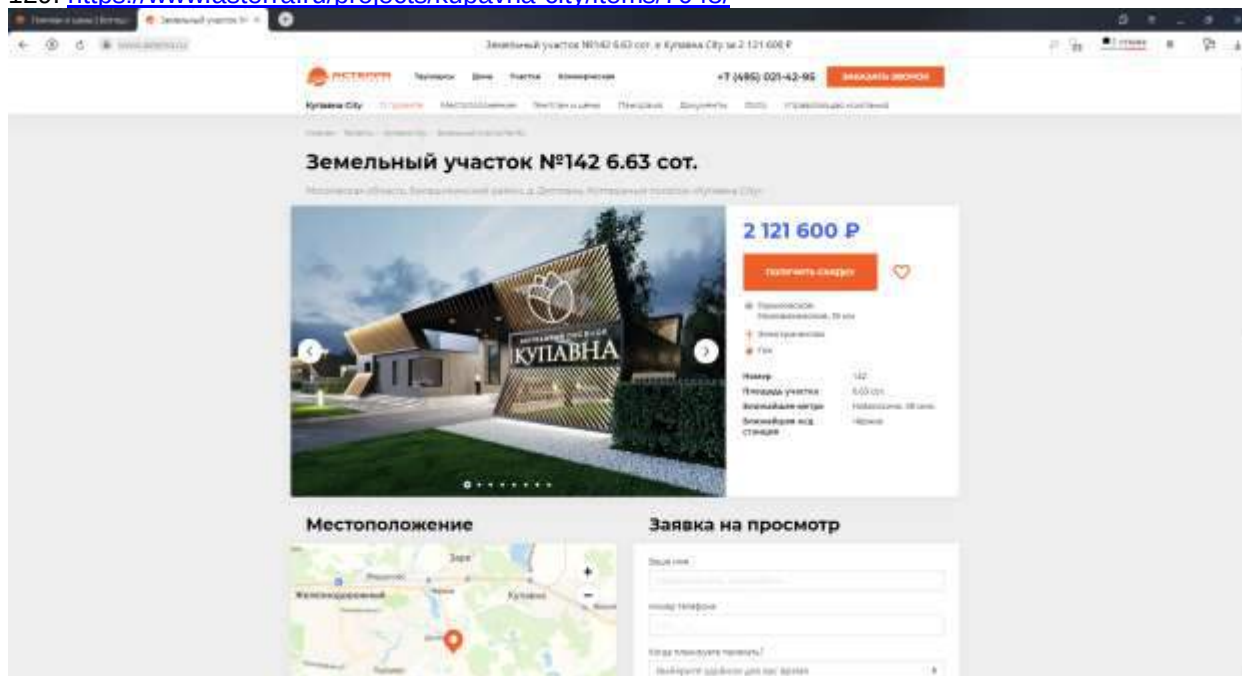
Телефон:

Когда планируете просмотр?

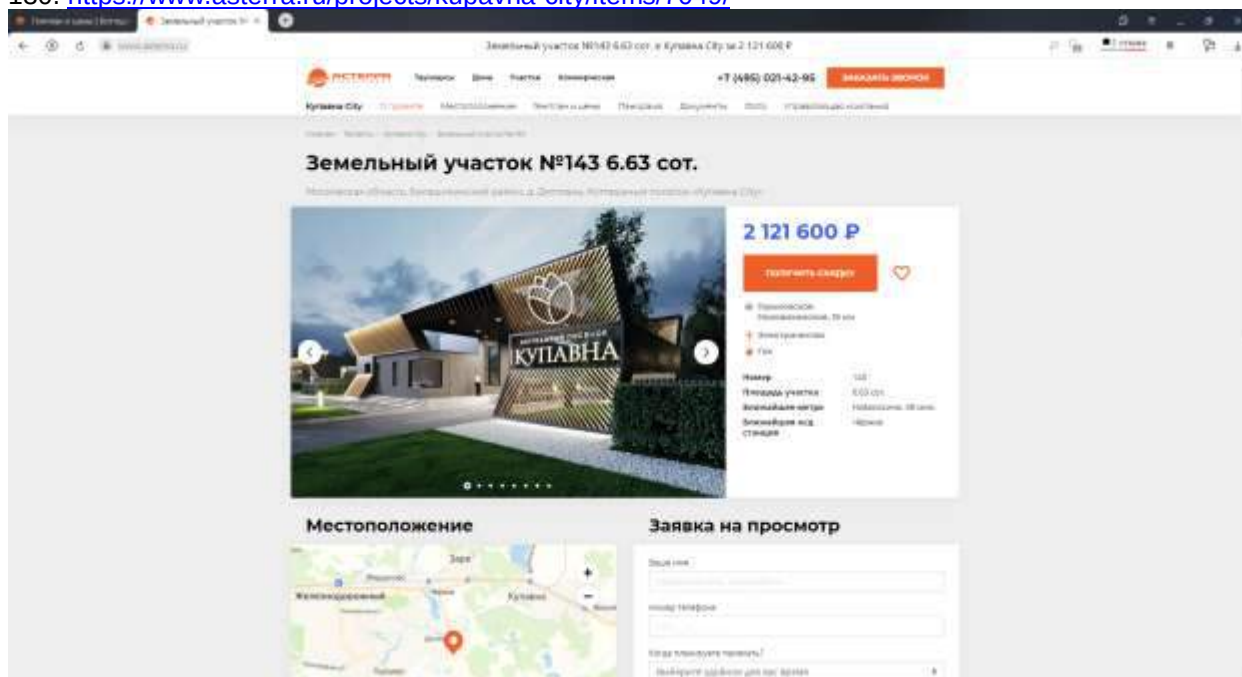
Выборите удобный для вас вариант

[illegible]

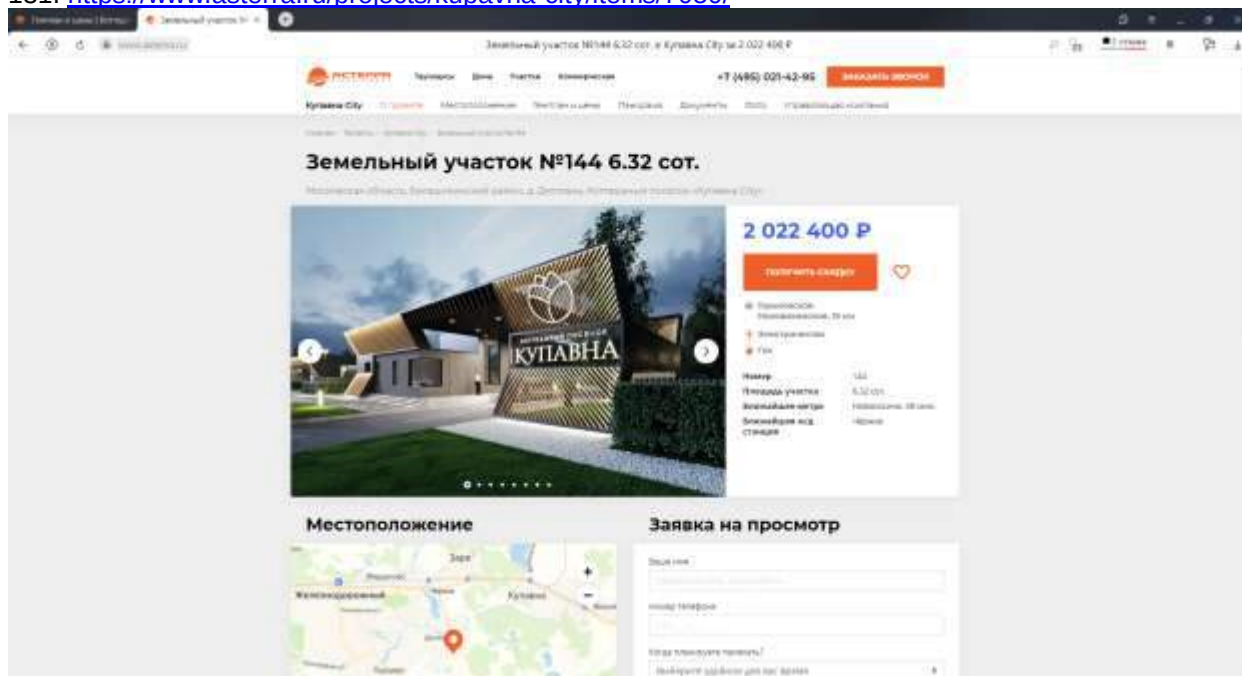
129. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7048/>



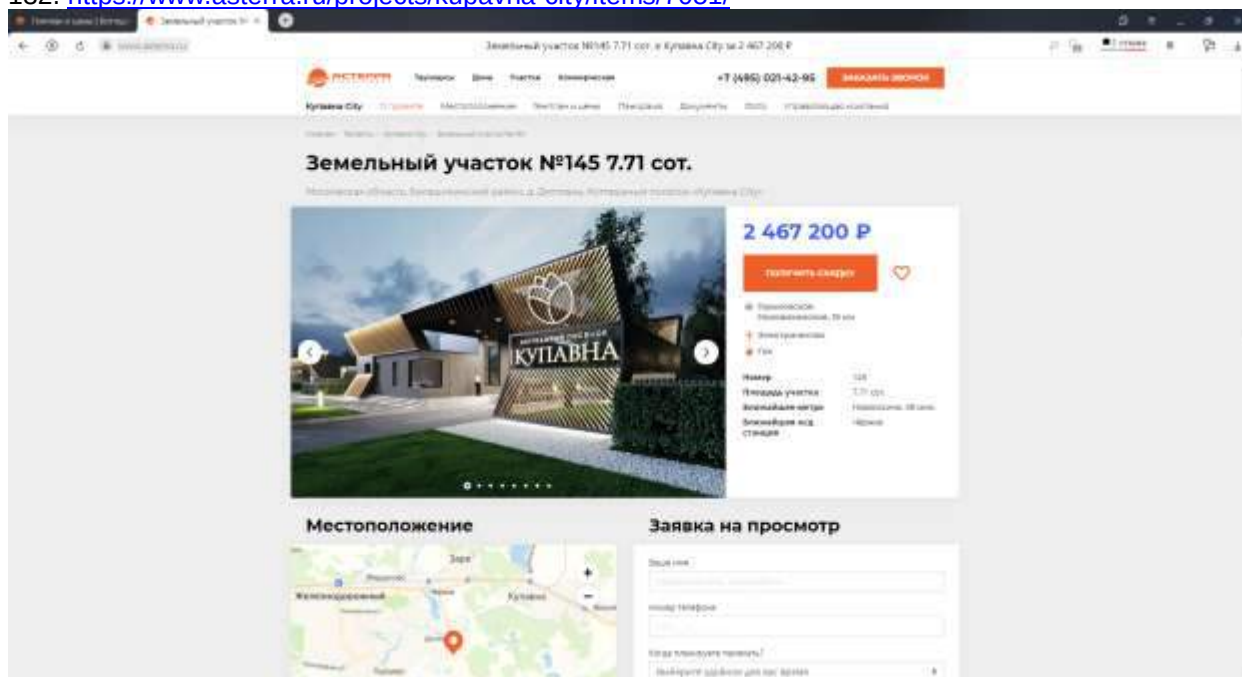
130. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7049/>



131. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7050/>



132. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7051/>



133. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7038/>

Земельный участок №146 6.74 сот. в Купавна City за 2 156 800 Р

Земельный участок №146 6.74 сот.
Многоквартирная, Восточный район, д. Деловая. Котловый поселок «Купавна City»



2 156 800 Р

[Получить скан](#)

- Транспорт: Троицкая, 15 км
- Водоотведение: Г/л

Итого: 146
Площадь участка: 6.74 сот.
Всего домов: 18 сек.
Всего домов: 18 сек.
Строитель: СТРОИТЕЛЬ

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

134. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7037/>

Земельный участок №147 6.98 сот. в Купавна City за 2 233 600 Р

Земельный участок №147 6.98 сот.
Многоквартирная, Восточный район, д. Деловая. Котловый поселок «Купавна City»



2 233 600 Р

[Получить скан](#)

- Транспорт: Троицкая, 15 км
- Водоотведение: Г/л

Итого: 147
Площадь участка: 6.98 сот.
Всего домов: 18 сек.
Всего домов: 18 сек.
Строитель: СТРОИТЕЛЬ

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

Земельный участок №148 7.02 сот. в Кулава Стр 2 246 400 Р

КУПАВНА

Земельный участок №148 7.02 сот.

Местность: область: Бурзгалский район, д. Дятлы, Местный поселок: Кулава Стр.

2 246 400 Р

получить сведения

• Прямая ссылка
 Земельный участок, 7.02 сот
 • Зем. участок
 • Г/к

Номер: 148
 Площадь участка: 7.02 сот
 Вид участка: Земельный участок
 Категория: 08.00.00
 Вид: Земельный участок

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете прийти?

Выборите удобный для вас вариант

Земельный участок №149 7.01 сот. в Кулава С/р-н 2 043 200 Р

Ресторан | Услуги | Контакты | Компания

Кулава City | Услуги | Местоположение | Фотографии | Планы | Документы | Отзывы | 8 (495) 021-42-95

Земельный участок №149 7.01 сот.

Многоквартирная, благоустроенная, в Девятиэтажном доме, в Кулава С/р-н

2 243 200 Р

Получить справку

☐ Промышленная
☐ Земельный, 50 сот
☐ Земельный
☐ Г/К

Номер: 128
 Площадь участка: 7.01 сот
 Включенный центр: 10 сот
 Ближайший мкр: 10 сот

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:
 Номер телефона:
 Когда планируете просмотр?
 Подписать заявку для нас: ☐

137. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7034/>

Земельный участок №150 7.01 сот. в Купавна City за 2 243 200 Р

Земельный участок №150 7.01 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, коттеджный поселок «Купавна City»



2 243 200 Р

[получить скан](#)

- Транспорт: Трассовый, 10 км
- Водоотведение: Г/л

Итого: 150
Площадь участка: 7,01 сот.
Время до центра: 10 минут, 38 км
Ближайшая АЗС: Нет
Строительство: Нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

138. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7033/>

Земельный участок №151 7.38 сот. в Купавна City за 2 361 600 Р

Земельный участок №151 7.38 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, коттеджный поселок «Купавна City»



2 361 600 Р

[получить скан](#)

- Транспорт: Трассовый, 10 км
- Водоотведение: Г/л

Итого: 151
Площадь участка: 7,38 сот.
Время до центра: 10 минут, 38 км
Ближайшая АЗС: Нет
Строительство: Нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

139. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7015/>

Земельный участок №153 6.16 сот. в Купавна City за 1 971 200 Р

Земельный участок №153 6.16 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, коттеджный поселок «Купавна City»



1 971 200 Р

[Получить скан](#)

- Транспорт: Трассовый, 10 км
- Водоотведение: Г/л
- Итогов: 100
- Площадь участка: 6,16 сот.
- Вспомогательный центр: Небольшое, 38 кв.м.
- Ближайшая ж/д станция: Неблизко

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время:

140. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7016/>

Земельный участок №154 6.29 сот. в Купавна City за 2 012 800 Р

Земельный участок №154 6.29 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, коттеджный поселок «Купавна City»



2 012 800 Р

[Получить скан](#)

- Транспорт: Трассовый, 10 км
- Водоотведение: Г/л
- Итогов: 100
- Площадь участка: 6,29 сот.
- Вспомогательный центр: Небольшое, 38 кв.м.
- Ближайшая ж/д станция: Неблизко

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время:

141. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7017/>

Земельный участок №155 6.41 сот. в Купавна City за 2 051 200 Р

Земельный участок №155 6.41 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Купавна City



2 051 200 Р

[Получить скан](#)

- Транспорт: Автомобиль, 10 км
- Водоотведение: Г/л

Итого: 155
Площадь участка: 6,41 сот.
Возможность центра: Индивидуальное строительство
Ближайшая ж/д станция: -

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

[Выберите удобный для вас время](#)

142. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7018/>

Земельный участок №156 6.52 сот. в Купавна City за 2 089 600 Р

Земельный участок №156 6.53 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, Купавна City



2 089 600 Р

[Получить скан](#)

- Транспорт: Автомобиль, 10 км
- Водоотведение: Г/л

Итого: 156
Площадь участка: 6,52 сот.
Возможность центра: Индивидуальное строительство
Ближайшая ж/д станция: -

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

[Выберите удобный для вас время](#)

143. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7019/>

Земельный участок №157 6.63 сот. в Купавна City за 2 016 000 Р

Земельный участок №157 6.63 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

2 016 000 Р
получить скан

Полномочий: Землепользование, 15 лет
Форм собственности: Г/н

Искуп.: 157
Площадь участка: 6,63 сот.
Вспомогательный центр: Подземные 38 см.
Ближайшая АЗС: Нет
Строение: Нет

Местоположение
Земельный участок №157 6.63 сот. в Купавна City

Заявка на просмотр
Имя:
Номер телефона:
Когда планируете посетить?
Выберите удобный для вас время:

144. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7032/>

Земельный участок №158 6.83 сот. в Купавна City за 2 185 600 Р

Земельный участок №158 6.83 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

2 185 600 Р
получить скан

Полномочий: Землепользование, 15 лет
Форм собственности: Г/н

Искуп.: 158
Площадь участка: 6,83 сот.
Вспомогательный центр: Подземные 38 см.
Ближайшая АЗС: Нет
Строение: Нет

Местоположение
Земельный участок №158 6.83 сот. в Купавна City

Заявка на просмотр
Имя:
Номер телефона:
Когда планируете посетить?
Выберите удобный для вас время:

145. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7031/>

Земельный участок №159 6.57 сот. в Купавна City за 2 102 400 Р

Земельный участок №159 6.57 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

2 102 400 Р
получить скидку

Полностью
электрифицированный, 38 кВт
Фонд недвижимости
Г/из

Итого:
Площадь участка: 6,57 сот.
Вспомогательный центр: Подземный, 38 кв.м.
Ближайшая ж/д ст. станция: Новокосино

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:
номер телефона:
когда планируете посетить?
выберите удобный для вас время:

146. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7030/>

Земельный участок №160 6.58 сот. в Купавна City за 2 105 600 Р

Земельный участок №160 6.58 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»

2 105 600 Р
получить скидку

Полностью
электрифицированный, 38 кВт
Фонд недвижимости
Г/из

Итого:
Площадь участка: 6,58 сот.
Вспомогательный центр: Подземный, 38 кв.м.
Ближайшая ж/д ст. станция: Новокосино

Местоположение

Заявка на просмотр

Имя:
номер телефона:
когда планируете посетить?
выберите удобный для вас время:

147. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7029/>

Земельный участок №161 6.59 сот. в Купавна City за 2 108 800 Р

Земельный участок №161 6.59 сот.
Многоквартирный дом в Восточном районе г.Дмитров. Который входит в Купавна City



2 108 800 Р

[Получить справку](#)

- Транспортный: 100 кв.м
- Земельный: 100 кв.м
- Г/м

Итого: 100 кв.м
Площадь участка: 6.59 сот.
Всего домов: 18 шт.
Всего квартир: 18 шт.
Строительная компания: ООО "АСТЕРА"

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

148. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7028/>

Земельный участок №162 6.6 сот. в Купавна City за 2 112 000 Р

Земельный участок №162 6.6 сот.
Многоквартирный дом в Восточном районе г.Дмитров. Который входит в Купавна City



2 112 000 Р

[Получить справку](#)

- Транспортный: 100 кв.м
- Земельный: 100 кв.м
- Г/м

Итого: 100 кв.м
Площадь участка: 6.6 сот.
Всего домов: 18 шт.
Всего квартир: 18 шт.
Строительная компания: ООО "АСТЕРА"

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

149. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7027/>

Земельный участок №163 7.39 сот. в Купавна City за 2 364 800 Р

Земельный участок №163 7.39 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, коттеджный поселок «Купавна City»



2 364 800 Р

[Получить справку](#)

- Транспортный: Проектируемый, 10 км
- Водоотведение: Г/ли

Итого: 364
Площадь участка: 7,39 сот.
Всего домов в центре: 160 домов, 38 сек.
Ближайшая АЗС: 10 минут
Строитель: -

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

150. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7026/>

Земельный участок №164 7.72 сот. в Купавна City за 2 470 400 Р

Земельный участок №164 7.72 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, коттеджный поселок «Купавна City»



2 470 400 Р

[Получить справку](#)

- Транспортный: Проектируемый, 10 км
- Водоотведение: Г/ли

Итого: 470
Площадь участка: 7,72 сот.
Всего домов в центре: 160 домов, 38 сек.
Ближайшая АЗС: 10 минут
Строитель: -

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

151. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7020/>

Земельный участок №165 8.55 сот. в Купавна City за 2 736 000 Р

Земельный участок №165 8.55 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, коттеджный поселок «Купавна City»



2 736 000 Р

Получить скидку

- Транспорт: Подземный, 10 км
- Водоотведение: Г/л

Итого: 166
Площадь участка: 8.55 сот.
Время до центра: 10-15 минут, 18 км
Ближайшая ж/д станция: Невинное

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

152. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7021/>

Земельный участок №166 6.78 сот. в Купавна City за 2 169 600 Р

Земельный участок №166 6.78 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, коттеджный поселок «Купавна City»



2 169 600 Р

Получить скидку

- Транспорт: Подземный, 10 км
- Водоотведение: Г/л

Итого: 166
Площадь участка: 6.78 сот.
Время до центра: 10-15 минут, 18 км
Ближайшая ж/д станция: Невинное

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

153. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7023/>

Земельный участок №168 6.75 сот. в Купавна City за 2 160 000 Р

Земельный участок №168 6.75 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»



2 160 000 Р

получить скан

- Транспорт: автомобиль, 10 км
- Фонд недвижимости: 7 км

Итого: 168
Площадь участка: 6.75 сот.
Вспомогательный центр: 100 кв.м, 100 кв.м
Ближайшая АЗС: 100 кв.м
Строительство: 100 кв.м

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

154. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7024/>

Земельный участок №169 6.88 сот. в Купавна City за 2 201 600 Р

Земельный участок №169 6.88 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, котлованный поселок «Купавна City»



2 201 600 Р

получить скан

- Транспорт: автомобиль, 10 км
- Фонд недвижимости: 7 км

Итого: 169
Площадь участка: 6.88 сот.
Вспомогательный центр: 100 кв.м, 100 кв.м
Ближайшая АЗС: 100 кв.м
Строительство: 100 кв.м

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

155. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7013/>

Земельный участок №171 6.64 сот. в Купавна City за 2 124 800 Р

Земельный участок №171 6.64 сот.
Московская область, Балашихинский район, д. Дятлово, котлованчик поселка «Купавна City»



2 124 800 Р
получить скидку

- Транспорт: Подземный, 10 км
- Водоотведение: Г/л
- Ипотека: ИТ
- Площадь участка: 6,64 сот.
- Вспомогательный центр: Подземный, 38 кв.м.
- Ближайшая АЗС: Нет
- Строение: Нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

156. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7012/>

Земельный участок №172 6.20 сот. в Купавна City за 1 984 000 Р

Земельный участок №172 6.20 сот.
Московская область, Балашихинский район, д. Дятлово, котлованчик поселка «Купавна City»



1 984 000 Р
получить скидку

- Транспорт: Подземный, 10 км
- Водоотведение: Г/л
- Ипотека: ИТ
- Площадь участка: 6,20 сот.
- Вспомогательный центр: Подземный, 38 кв.м.
- Ближайшая АЗС: Нет
- Строение: Нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

157. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7011/>

Земельный участок №173 6.22 сот. в Купавна City за 1 990 400 Р

Земельный участок №173 6.22 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, коттеджный поселок «Купавна City»



1 990 400 Р

получить скан

- Транспорт: Подземный, 10 мин
- Финансирование: Г/к

Ипотека: 17%
Площадь участка: 6,22 сот.
Время до центра: 10 минут, 38 км.
Ближайшая ж/д станция: Невинное

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

158. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7008/>

Земельный участок №176 7.2 сот. в Купавна City за 2 304 000 Р

Земельный участок №176 7.20 сот.
Московская область, Восточный район, д. Дятлово, коттеджный поселок «Купавна City»



2 304 000 Р

получить скан

- Транспорт: Подземный, 10 мин
- Финансирование: Г/к

Ипотека: 17%
Площадь участка: 7,20 сот.
Время до центра: 10 минут, 38 км.
Ближайшая ж/д станция: Невинное

Местоположение



Заявка на просмотр

Имя:

Номер телефона:

Когда планируете посетить?

Выберите удобный для вас время

159. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6992/>

Земельный участок №177 6.71 сот. в Купавна-Сити за 2 153 600 P

2 153 600 P

Получить скидку

Платежные условия: 10 лет

Финансирование: ГЧ

История:

- Площадь участка: 6,71 сот.
- Возможность центра: Индивидуальное ИСД
- Статус: Строительный

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Номер телефона:

Когда планируете просмотр?

Выберите удобный для вас время

<https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/genplan/>

Генплан и цены | Котловый поселок «Купавна-Сити»

7 (495) 323-90-63

ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна-Сити: О проекте Местоположение Генплан и цены Панорама Документы Фото Управляющая компания

ММГ Гостевая парковка: Торговый многофункциональный центр

Детские и спортивные площадки

160. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6994/>

Земельный участок №179 6.22 сот.
Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

1 990 400 Р

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

И. Горюнов
Исключительное право

Эксплуатация
Газ

Номер: 179
Площадь участка: 6.22 сот.
Длина/ширина метра: 100/100 м, 30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

161. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6995/>

Земельный участок №180 6.24 сот.
Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

1 996 800 Р

ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

И. Горюнов
Исключительное право

Эксплуатация
Газ

Номер: 180
Площадь участка: 6.24 сот.
Длина/ширина метра: 100/100 м, 30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

162. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7007/>

Земельный участок №182 6.31 сот.
Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 019 200 Р

[ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ](#)

И. Горюнов
Ирина Горюнова, 39 лет

Электронная почта: [info@asterra.ru](#)

Номер: 182
Площадь участка: 6.31 сот.
Длина/ширина: 30 м/10 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваша электронная почта:

Ваш телефон:

163. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7006/>

Земельный участок №183 6.77 сот.
Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 166 400 Р

[ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ](#)

И. Горюнов
Ирина Горюнова, 39 лет

Электронная почта: [info@asterra.ru](#)

Номер: 183
Площадь участка: 6.77 сот.
Длина/ширина: 30 м/10 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваша электронная почта:

Ваш телефон:

164. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7005/>

Земельный участок №184 6.76 сот. в Купавна City за 2 163 200 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Недвижимости Рентгенология Ландшафт Документы Фото Утверждения карт

Земельный участок №184 6.76 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»

2 163 200 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Терехович
Исследователь, 19 лет

Экспертность

Гло

Номер: 184
Площадь участка: 6.76 сот.
Длина/ширина метра: 100/100, 30 м.
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

165. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7004/>

Земельный участок №185 6.74 сот. в Купавна City за 2 156 800 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Недвижимости Рентгенология Ландшафт Документы Фото Утверждения карт

Земельный участок №185 6.74 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»

2 156 800 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Терехович
Исследователь, 19 лет

Экспертность

Гло

Номер: 185
Площадь участка: 6.74 сот.
Длина/ширина метра: 100/100, 30 м.
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

166. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7003/>

Земельный участок №186 6.96 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 227 200 Р

[ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ](#)

И. Горюхинов
Исключительное право

Эксплуатация

Г/о

Номер: 186
Площадь участка: 6.96 сот.
Длина/ширина метра: 100/100 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

167. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/7002/>

Земельный участок №187 7.89 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 524 800 Р

[ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ](#)

И. Горюхинов
Исключительное право

Эксплуатация

Г/о

Номер: 187
Площадь участка: 7.89 сот.
Длина/ширина метра: 100/100 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

168. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6998/>

Земельный участок №189 7.46 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 387 200 Р

[ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ](#)

И. Горюхинов
Исполнительный директор, Юрист

Электронная почта: [info@asterra.ru](#)

Номер: 189
Площадь участка: 7.46 сот.
Длина/ширина метра: 100/100 м, 30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваша электронная почта:

Номер телефона:

169. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6991/>

Земельный участок №193 6.00 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

1 920 000 Р

[ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ](#)

И. Горюхинов
Исполнительный директор, Юрист

Электронная почта: [info@asterra.ru](#)

Номер: 193
Площадь участка: 6.00 сот.
Длина/ширина метра: 100/100 м, 30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваша электронная почта:

Номер телефона:

170. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6990/>

Земельный участок №194 6.10 сот.
Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

1 952 000 Р

[ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ](#)

И. Тереховское
Московское, 19 км

Электронное
Гло

Номер: 194
Площадь участка: 6.10 сот.
Длина/ширина метра: 100/100 м, 30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

171. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6989/>

Земельный участок №195 6.08 сот.
Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

1 945 600 Р

[ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ](#)

И. Тереховское
Московское, 19 км

Электронное
Гло

Номер: 195
Площадь участка: 6.08 сот.
Длина/ширина метра: 100/100 м, 30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

172. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6988/>

Земельный участок №196 6.09 сот. в Купавна City за 1 948 800 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Недвижимости Договоры и планы Планы Документы Фото Утверждения застройщика

Почему Астера? Астера City Земельный участок №196

Земельный участок №196 6.09 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



1 948 800 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Тереховичев
Инженер-проектировщик, 19 лет

Экспертность

Гло

Номер: 196
Площадь участка: 6.09 сот.
Длина/ширина метра: 30 м/10 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваша электронная почта:

Номер телефона:

173. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6987/>

Земельный участок №197 7.64 сот. в Купавна City за 2 444 800 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Недвижимости Договоры и планы Планы Документы Фото Утверждения застройщика

Почему Астера? Астера City Земельный участок №197

Земельный участок №197 7.64 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 444 800 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Тереховичев
Инженер-проектировщик, 19 лет

Экспертность

Гло

Номер: 197
Площадь участка: 7.64 сот.
Длина/ширина метра: 30 м/10 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваша электронная почта:

Номер телефона:

174. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6973/>

Земельный участок №198 8.31 сот. в Купавна City за 2 659 200 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Недвижимости Рентгенология Ландшафт Документы Фото Утверждения застройщика

Почему Астера? Астера City Земельный участок №198

Земельный участок №198 8.31 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 659 200 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Герасимов
Московский, 19 км

Эксплуатация

Где

Номер	198
Площадь участка	8,31 сот.
Длина/ширина метра	Площадь: 30 кв.м
Ближайшая ж/д станция	Челюскин

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя

Ваш телефон

175. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6974/>

Земельный участок №199 8.54 сот. в Купавна City за 2 732 800 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Недвижимости Рентгенология Ландшафт Документы Фото Утверждения застройщика

Почему Астера? Астера City Земельный участок №199

Земельный участок №199 8.54 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 732 800 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Герасимов
Московский, 19 км

Эксплуатация

Где

Номер	199
Площадь участка	8,54 сот.
Длина/ширина метра	Площадь: 30 кв.м
Ближайшая ж/д станция	Челюскин

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя

Ваш телефон

176. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6975/>

Земельный участок №200 7.14 сот. в Купавна City за 2 284 800 P

АСТЕРА

Генеральный директор: +7 (495) 021-62-95

КУПАВНА City

Населенный пункт: Подольский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»

Земельный участок №200 7.14 сот.

2 284 800 P

Получить ссылку

И. Перовский
Подольский, 19 км

Эксплуатация

Где

Номер: 200
Площадь участка: 714 сот.
Длина стороны: 30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

177. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6976/>

Земельный участок №201 7.11 сот. в Купавна City за 2 275 200 P

АСТЕРА

Генеральный директор: +7 (495) 021-62-95

КУПАВНА City

Населенный пункт: Подольский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»

Земельный участок №201 7.11 сот.

2 275 200 P

Получить ссылку

И. Перовский
Подольский, 19 км

Эксплуатация

Где

Номер: 201
Площадь участка: 711 сот.
Длина стороны: 30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

178. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6977/>

Земельный участок №202 7.18 сот. в Купавна City за 2 281 600 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Коммерческая +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ВЫЕЗД

Купавна City Оценки Недвижимости Рентгенограммы Планы и Документы Фото Утверждения застройщика

Почему Астера Астера City Земельный участок №202

Земельный участок №202 7.18 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 281 600 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Герасимов
Иосифовский, Иван

Экспертность

Гло

Номер: 302
Площадь участка: 7,18 сот.
Длина/ширина метра: Поклонов, 30 м.
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

179. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6986/>

Земельный участок №203 6.80 сот. в Купавна City за 2 752 000 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Коммерческая +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ВЫЕЗД

Купавна City Оценки Недвижимости Рентгенограммы Планы и Документы Фото Утверждения застройщика

Почему Астера Астера City Земельный участок №203

Земельный участок №203 6.80 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 752 000 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Герасимов
Иосифовский, Иван

Экспертность

Гло

Номер: 303
Площадь участка: 6,80 сот.
Длина/ширина метра: Поклонов, 30 м.
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

180. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6985/>

Земельный участок №204 7.38 сот. в Купавна City за 2 361 600 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Настроения Рентген-излучения Ландшафт Документы Фото Утверждения карт

Земельный участок №204 7.38 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»

2 361 600 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Терехович
Исследователь, 19 лет

Экспертность

Гло

Номер: 204
Площадь участка: 7.38 сот.
Длина/ширина метра: 30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

181. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6984/>

Земельный участок №205 7.43 сот. в Купавна City за 2 377 600 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Настроения Рентген-излучения Ландшафт Документы Фото Утверждения карт

Земельный участок №205 7.43 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»

2 377 600 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Терехович
Исследователь, 19 лет

Экспертность

Гло

Номер: 205
Площадь участка: 7.43 сот.
Длина/ширина метра: 30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

182. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6983/>

Земельный участок №206 7.6 сот. в Kupavna City за 2 432 000 Р

Купавна City

Земельный участок №206 7.60 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»

2 432 000 Р

Получить ссылку

И. Горюнов
Ирина Горюнова, 39 лет

Электронная почта

Где

Номер: 306
Площадь участка: 7.60 сот.
Длина/ширина метра: 100/100 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя

Ваша электронная почта

Ваш телефон

183. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6978/>

Земельный участок №207 7.32 сот. в Kupavna City за 2 342 400 Р

Купавна City

Земельный участок №207 7.32 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»

2 342 400 Р

Получить ссылку

И. Горюнов
Ирина Горюнова, 39 лет

Электронная почта

Где

Номер: 307
Площадь участка: 7.32 сот.
Длина/ширина метра: 100/100 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя

Ваша электронная почта

Ваш телефон

184. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6979/>

Земельный участок №208 7.17 сот. в Купавна City за 2 294 400 Р

КУПАВНА CITY

Земельный участок №208 7.17 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»

2 294 400 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Горюхинов
Инженер-проектировщик, 19 лет

Экспертное
Гео

Номер: 208
Площадь участка: 7.17 сот.
Длина/ширина метра: 30 м/10 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

185. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6980/>

Земельный участок №209 7.15 сот. в Купавна City за 2 288 000 Р

КУПАВНА CITY

Земельный участок №209 7.15 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»

2 288 000 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Горюхинов
Инженер-проектировщик, 19 лет

Экспертное
Гео

Номер: 209
Площадь участка: 7.15 сот.
Длина/ширина метра: 30 м/10 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

186. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6981/>

Земельный участок №210 7.12 сот.
Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 278 400 Р

[ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ](#)

И. Горюнов
Ирина Горюнова, 39 лет

Электронная почта: [info@asterra.ru](#)

Номер: 210
Площадь участка: 7.12 сот.
Длина/ширина: 30 м/10 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваша электронная почта:

Ваш телефон:

187. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6982/>

Земельный участок №211 7.50 сот.
Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

2 400 000 Р

[ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ](#)

И. Горюнов
Ирина Горюнова, 39 лет

Электронная почта: [info@asterra.ru](#)

Номер: 211
Площадь участка: 7.50 сот.
Длина/ширина: 30 м/10 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваша электронная почта:

Ваш телефон:

188. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6972/>

Земельный участок №212 6.21 сот. в Купавна City за 2 173 500 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Недвижимости Рентгенология Ландшафт Документы Фото Утверждения контрактов

Главная Проекты Архивы Проекты Земельный участок №212

Земельный участок №212 6.21 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 173 500 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Горюхинов
Исполнительный директор, 19 лет

Экспертность

Гло

Номер: 212
Площадь участка: 6,21 сот.
Длина/ширина метра: 30 м/10 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

189. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6971/>

Земельный участок №213 7.07 сот. в Купавна City за 2 474 500 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Недвижимости Рентгенология Ландшафт Документы Фото Утверждения контрактов

Главная Проекты Архивы Проекты Земельный участок №213

Земельный участок №213 7.07 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 474 500 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Горюхинов
Исполнительный директор, 19 лет

Экспертность

Гло

Номер: 213
Площадь участка: 7,07 сот.
Длина/ширина метра: 30 м/10 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

190. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6970/>

Земельный участок №214 7.11 сот. в Купавна City за 2 488 500 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Настроения Репутация Личности Документы Фото Утверждения клиентов

Главная Проекты Аренда City Земельный участок №214

Земельный участок №214 7.11 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»

2 488 500 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Тереховичев
Инженер-проектировщик, 19 лет

Экспертность

Гло

Номер: 214
Площадь участка: 7.11 сот.
Длина/ширина метра: 100/100 м, 30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

191. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6969/>

Земельный участок №215 7.24 сот. в Купавна City за 2 534 000 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Настроения Репутация Личности Документы Фото Утверждения клиентов

Главная Проекты Аренда City Земельный участок №215

Земельный участок №215 7.24 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»

2 534 000 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Тереховичев
Инженер-проектировщик, 19 лет

Экспертность

Гло

Номер: 215
Площадь участка: 7.24 сот.
Длина/ширина метра: 100/100 м, 30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

192. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6968/>

Земельный участок №216 7.53 сот. в Купавна City за 2 635 500 Р

АСТЕРА

Телефон: +7 (495) 021-42-95

Купавна City

Земельный участок №216 7.53 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 635 500 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

Ж. Погода: +10°C, ветер: 10 км/ч

Электроснабжение: Газ

Номер: 216

Площадь участка: 7.53 сот.

Длина/ширина метра: 30 м/20 м

Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

193. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6955/>

Земельный участок №218 8.65 сот. в Купавна City за 3 027 500 Р

АСТЕРА

Телефон: +7 (495) 021-42-95

Купавна City

Земельный участок №218 8.65 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



3 027 500 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

Ж. Погода: +10°C, ветер: 10 км/ч

Электроснабжение: Газ

Номер: 218

Площадь участка: 8.65 сот.

Длина/ширина метра: 30 м/20 м

Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

194. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6961/>

Земельный участок №229 7.41 сот. в Купавна City за 2 593 500 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Настроения Репутация Личность Документы Фото Утверждения клиентов

Главная Проекты Аренда City Земельный участок №229

Земельный участок №229 7.41 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 593 500 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Герасимов
Исполнитель, 19 лет

Экспертность

Гло

Номер: 229
Площадь участка: 7.41 сот.
Длина/ширина метра: 100/50 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

195. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6891/>

Земельный участок №231 6.22 сот. в Купавна City за 1 803 800 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Настроения Репутация Личность Документы Фото Утверждения клиентов

Главная Проекты Аренда City Земельный участок №231

Земельный участок №231 6.22 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



1 803 800 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Герасимов
Исполнитель, 19 лет

Экспертность

Гло

Номер: 231
Площадь участка: 6.22 сот.
Длина/ширина метра: 100/50 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

196. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6895/>

Земельный участок №235 7.43 сот. в Купавна City за 2 154 700 Р

АСТЕРА

Генеральный директор: +7 (495) 021-62-95

Купавна City

Описание: Местоположение, Фотогалерея, Планы, Документы, Фото, Утвержденная конструкция

Земельный участок №235 7.43 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 154 700 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Герасимов
Исследователь, 19 лет

Экспертность

Гло

Номер: 235
Площадь участка: 7.43 сот.
Длина/ширина метра: 30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

197. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6896/>

Земельный участок №236 8.06 сот. в Купавна City за 2 337 400 Р

АСТЕРА

Генеральный директор: +7 (495) 021-62-95

Купавна City

Описание: Местоположение, Фотогалерея, Планы, Документы, Фото, Утвержденная конструкция

Земельный участок №236 8.06 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 337 400 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Герасимов
Исследователь, 19 лет

Экспертность

Гло

Номер: 236
Площадь участка: 8.06 сот.
Длина/ширина метра: 30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

198. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6953/>

Земельный участок №240 6.31 сот. в Купавна City за 2 208 500 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Настроения Репутация Личность Документы Фото Утверждения клиентов

Главная Проекты Купавна City Земельный участок №240

Земельный участок №240 6.31 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 208 500 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Герасимов
Исполнительный директор, 19 лет

Экспертность

Гло

Номер: 240
Площадь участка: 6,31 сот.
Длина/ширина метра: 100/30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

199. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6952/>

Земельный участок №241 7.35 сот. в Купавна City за 2 572 500 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Настроения Репутация Личность Документы Фото Утверждения клиентов

Главная Проекты Купавна City Земельный участок №241

Земельный участок №241 7.35 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 572 500 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Герасимов
Исполнительный директор, 19 лет

Экспертность

Гло

Номер: 241
Площадь участка: 7,35 сот.
Длина/ширина метра: 100/30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

200. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6951/>

Земельный участок №242 7.34 сот. в Купавна City за 2 569 000 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ВЫЕЗД

Купавна City Оценки Недвижимости Рентгенология Ландшафт Документы Фото Утверждение проекта

Земельный участок №242 7.34 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 569 000 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Терехович
Инженер-проектировщик, 19 лет

Экспертность

Гео

Номер: 242
Площадь участка: 7,34 сот.
Длина/ширина метра: 30 м/10 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

201. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6936/>

Земельный участок №244 7.5 сот. в Купавна City за 2 625 000 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 021-62-95 ЗАКАЗАТЬ ВЫЕЗД

Купавна City Оценки Недвижимости Рентгенология Ландшафт Документы Фото Утверждение проекта

Земельный участок №244 7.5 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 625 000 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Терехович
Инженер-проектировщик, 19 лет

Экспертность

Гео

Номер: 244
Площадь участка: 7,50 сот.
Длина/ширина метра: 30 м/10 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

202. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6937/>

Земельный участок №245 6.50 сот. в Купавна City за 2 275 000 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участки Коммерческая +7 (495) 323-90-63 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Недвижимости Рентгенограммы Планы и Документы Фото Утверждения застройщика

Главная Проекты Купавна City Земельный участок №245

Земельный участок №245 6.50 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 275 000 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Горюнов
Исполнитель, 19 лет

Эксплуатация

Г/о

Номер: 245
Площадь участка: 6.50 сот.
Длина/ширина метра: 100/30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

203. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6938/>

Земельный участок №246 6.64 сот. в Купавна City за 2 324 000 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участки Коммерческая +7 (495) 323-90-63 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Недвижимости Рентгенограммы Планы и Документы Фото Утверждения застройщика

Главная Проекты Купавна City Земельный участок №246

Земельный участок №246 6.64 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 324 000 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Горюнов
Исполнитель, 19 лет

Эксплуатация

Г/о

Номер: 246
Площадь участка: 6.64 сот.
Длина/ширина метра: 100/30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

204. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6935/>

Земельный участок №258 6.14 сот. в Купавна City за 2 149 000 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 323-90-63 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Недвижимости Рентгенология Ландшафт Документы Фото Утверждения копий

Главная Проекты Архивы Проекты Земельный участок №258

Земельный участок №258 6.14 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 149 000 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

Ж. Генеральный
проектировщик, 19 лет

Эксплуатация

Где

Номер: 258
Площадь участка: 6.14 сот.
Длина/ширина метра: 100/30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

205. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6934/>

Земельный участок №259 6.57 сот. в Купавна City за 2 299 500 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инженерия +7 (495) 323-90-63 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Недвижимости Рентгенология Ландшафт Документы Фото Утверждения копий

Главная Проекты Архивы Проекты Земельный участок №259

Земельный участок №259 6.57 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 299 500 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

Ж. Генеральный
проектировщик, 19 лет

Эксплуатация

Где

Номер: 259
Площадь участка: 6.57 сот.
Длина/ширина метра: 100/30 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

206. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6933/>

Земельный участок №260 6.68 сот. в Купавна City за 2 338 000 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Коммерческая +7 (495) 323-90-63 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Недвижимости Рентгенология Ландшафт Документы Фото Утверждения застройщика

Главная Проекты Архивы Проекты Земельный участок №260

Земельный участок №260 6.68 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 338 000 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Тереховский
Московский, 19 км

Эксплуатация
Г/о

Номер: 260
Площадь участка: 6.68 сот.
Длина/ширина метра: Поклонов, 30 м.
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваша электронная почта:

Номер телефона:

207. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6919/>

Земельный участок №263 6 сот. в Купавна City за 2 100 000 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Коммерческая +7 (495) 323-90-63 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Недвижимости Рентгенология Ландшафт Документы Фото Утверждения застройщика

Главная Проекты Архивы Проекты Земельный участок №263

Земельный участок №263 6.00 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 100 000 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Тереховский
Московский, 19 км

Эксплуатация
Г/о

Номер: 263
Площадь участка: 6.00 сот.
Длина/ширина метра: Поклонов, 30 м.
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваша электронная почта:

Номер телефона:

208. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6915/>

Земельный участок №276 8.57 сот. в Купавна City за 2 999 500 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инвестиция +7 (495) 323-90-63 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Настроения Репутация Личность Документы Фото Утверждения клиентов

Главная Проекты Аренда City Земельный участок №276

Земельный участок №276 8.57 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»

2 999 500 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Горюхинов
Московская обл., Т.у.м.

Экспертность

Гло

Номер: 276
Площадь участка: 8.57 сот.
Длина/ширина метра: 100/100 м, 30 м.
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

209. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6900/>

Земельный участок №278 20.04 сот. в Купавна City за 4 008 000 Р

АСТЕРА

Генератор Дача Участок Инвестиция +7 (495) 323-90-63 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна City Оценки Настроения Репутация Личность Документы Фото Утверждения клиентов

Главная Проекты Аренда City Земельный участок №278

Земельный участок №278 20.04 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»

4 008 000 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Горюхинов
Московская обл., Т.у.м.

Экспертность

Гло

Номер: 278
Площадь участка: 20.04 сот.
Длина/ширина метра: 100/100 м, 30 м.
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

210. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6901/>

Земельный участок №279 19.39 сот. в Купавна-Сити за 3 878 000 Р

Астэра Групп: Услуги, Дача, Участок, Инвестиция

+7 (495) 323-90-63 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна-Сити: Описание, Местоположение, Фотогалерея, Планы, Документы, Служба, Утверждения застройщика

Земельный участок №279 19.39 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

3 878 000 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Тереховичев
Исследовательский, 19 км

Эксплуатация

Где

Номер: 279
Площадь участка: 19.39 сот.
Длина/ширина метра: (показано: 30 м)
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

211. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6902/>

Земельный участок №280 19.60 сот. в Купавна-Сити за 3 920 000 Р

Астэра Групп: Услуги, Дача, Участок, Инвестиция

+7 (495) 323-90-63 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Купавна-Сити: Описание, Местоположение, Фотогалерея, Планы, Документы, Служба, Утверждения застройщика

Земельный участок №280 19.60 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна-Сити»

3 920 000 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Тереховичев
Исследовательский, 19 км

Эксплуатация

Где

Номер: 280
Площадь участка: 19.60 сот.
Длина/ширина метра: (показано: 30 м)
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

212. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6903/>

Земельный участок №281 19.15 сот. в Купавна-Сити за 3 830 000 Р

АСТЕРА

Генеральный директор: +7 (495) 323-90-63

Купавна-Сити

Земельный участок №281 19.15 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна-Сити»



3 830 000 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Переломов
Московский, 19 км

Эксплуатация

Г/о

Номер: 281
Площадь участка: 19.15 сот.
Длина/ширина метра: 100/50 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

213. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6904/>

Земельный участок №282 18.25 сот. в Купавна-Сити за 3 650 000 Р

АСТЕРА

Генеральный директор: +7 (495) 323-90-63

Купавна-Сити

Земельный участок №282 18.25 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна-Сити»



3 650 000 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Переломов
Московский, 19 км

Эксплуатация

Г/о

Номер: 282
Площадь участка: 18.25 сот.
Длина/ширина метра: 100/50 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

214. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6910/>

Земельный участок №286 6.05 сот. в Купавна City за 2 117 500 Р

АСТЕРА

Генеральный директор: +7 (495) 323-90-63

Купавна City

Описание: Местоположение, Фотогалерея, Планы, Документы, Фото, Утвержденная конструкция

Земельный участок №286 6.05 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



2 117 500 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Герасимов
Московский, 19 км

Эксплуатация

Г/о

Номер: 286
Площадь участка: 6.05 сот.
Длина/ширина метра: 30 м/10 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

215. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6905/>

Земельный участок №288 19.53 сот. в Купавна City за 3 906 000 Р

АСТЕРА

Генеральный директор: +7 (495) 323-90-63

Купавна City

Описание: Местоположение, Фотогалерея, Планы, Документы, Фото, Утвержденная конструкция

Земельный участок №288 19.53 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



3 906 000 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Герасимов
Московский, 19 км

Эксплуатация

Г/о

Номер: 288
Площадь участка: 19.53 сот.
Длина/ширина метра: 30 м/10 м
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение



Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

216. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6906/>

Земельный участок №289 19.70 сот. в Купавна City за 3 940 000 Р

АСТЕРА

Генеральный директор: +7 (495) 323-90-63

Купавна City

Описание: Местоположение, Фотогалерея, Планы, Документы, Фото, Утвержденная конструкция

Земельный участок №289 19.70 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



3 940 000 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Переломов
Московский, 19 км

Эксплуатация

Где

Номер: 289
Площадь участка: 19.70 сот.
Длина/ширина метра: Поклонно, 30 м.
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

217. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6907/>

Земельный участок №290 20.14 сот. в Купавна City за 4 028 000 Р

АСТЕРА

Генеральный директор: +7 (495) 323-90-63

Купавна City

Описание: Местоположение, Фотогалерея, Планы, Документы, Фото, Утвержденная конструкция

Земельный участок №290 20.14 сот.

Московская область, Балашихинский район, д. Восток, коттеджный поселок «Купавна City»



4 028 000 Р

ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ

И. Переломов
Московский, 19 км

Эксплуатация

Где

Номер: 290
Площадь участка: 20.14 сот.
Длина/ширина метра: Поклонно, 30 м.
Ближайшая ж/д станция: нет

Местоположение

Заявка на просмотр

Ваше имя:

Ваш телефон:

218. <https://www.asterra.ru/projects/kupavna-city/items/6908/>

The screenshot displays a web page for a real estate project. At the top, there is a navigation bar with the company logo and contact information. The main heading is "Земельный участок №291 24.22 сот." (Land plot No. 291 24.22 acres). Below the heading, there is a large image of a modern building with a sign that reads "КУПАВНА". To the right of the image, the price is listed as "4 844 000 Р". Below the price, there is a button "ПОЛУЧИТЬ ССЫЛКУ" (Get link). Further down, there is a table with technical details of the plot. At the bottom, there are two sections: "Местоположение" (Location) with a map and "Заявка на просмотр" (Request for viewing) with a form.

Параметр	Значение
Номер	291
Площадь участка	24.22 сот.
Длина/Ширина	Площадь: 30 м
Ближайшая ж/д станция	Чертаново

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, комната 36
Тел: (495) 269-01-40, e-mail: info@reserv-am.ru
ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Решение № СЛХ-01р

**об образовании 303 (триста трех) самостоятельных земельных участков путем
перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0000000:153960,
50:15:0000000:153961, 50:15:0071201:421**

г. Москва

«15» марта 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, осуществляющее доверительное управление принадлежащими владельцам инвестиционных паев **Закрытого** паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности недвижимым имуществом, в том числе:

- земельным участком с кадастровым номером 50:15:0000000:153960, площадью 110918 +/- 117 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, расположенным по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащим на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев **Закрытого** паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 октября 2019 года сделана запись регистрации № 50:15:0000000:153960-50/015/2019-1;

- земельным участком с кадастровым номером 50:15:0000000:153961, площадью 167012 +/- 143 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, расположенным по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащим на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев **Закрытого** паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 октября 2019 года сделана запись регистрации № 50:15:0000000:153961-50/015/2019-1;

- земельным участком с кадастровым номером 50:15:0071201:421, площадью 24446 +/- 55 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, расположенным по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащим на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев **Закрытого** паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 июля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/015-50/015/005/2015-8924/1;

РЕШИЛО:

- осуществить перераспределение вышеназванных земельных участков и образовать 303 (триста три) следующих самостоятельных земельных участков, в том числе осуществить их постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на них:

№ п/п	Условный номер образуемого участка	Площадь образуемого участка, в кв.м.	№ п/п	Условный номер образуемого участка	Площадь образуемого участка, в кв.м.	№ п/п	Условный номер образуемого участка	Площадь образуемого участка, в кв.м.
1.	:ЗУ1	4396	48.	:ЗУ48	640	95.	:ЗУ95	603
2.	:ЗУ2	6792	49.	:ЗУ49	641	96.	:ЗУ96	606
3.	:ЗУ3	1718	50.	:ЗУ50	630	97.	:ЗУ97	705
4.	:ЗУ4	646	51.	:ЗУ51	629	98.	:ЗУ98	609
5.	:ЗУ5	864	52.	:ЗУ52	622	99.	:ЗУ99	705
6.	:ЗУ6	603	53.	:ЗУ53	616	100.	:ЗУ100	607
7.	:ЗУ7	857	54.	:ЗУ54	620	101.	:ЗУ101	607
8.	:ЗУ8	602	55.	:ЗУ55	796	102.	:ЗУ102	603
9.	:ЗУ9	600	56.	:ЗУ56	664	103.	:ЗУ103	614
10.	:ЗУ10	614	57.	:ЗУ57	706	104.	:ЗУ104	611
11.	:ЗУ11	650	58.	:ЗУ58	738	105.	:ЗУ105	627
12.	:ЗУ12	656	59.	:ЗУ59	712	106.	:ЗУ106	625
13.	:ЗУ13	663	60.	:ЗУ60	701	107.	:ЗУ107	638
14.	:ЗУ14	666	61.	:ЗУ61	698	108.	:ЗУ108	638
15.	:ЗУ15	637	62.	:ЗУ62	701	109.	:ЗУ109	648
16.	:ЗУ16	682	63.	:ЗУ63	684	110.	:ЗУ110	650
17.	:ЗУ17	750	64.	:ЗУ64	702	111.	:ЗУ111	640
18.	:ЗУ18	727	65.	:ЗУ65	684	112.	:ЗУ112	644
19.	:ЗУ19	735	66.	:ЗУ66	698	113.	:ЗУ113	648
20.	:ЗУ20	721	67.	:ЗУ67	749	114.	:ЗУ114	652
21.	:ЗУ21	734	68.	:ЗУ68	674	115.	:ЗУ115	764
22.	:ЗУ22	865	69.	:ЗУ69	748	116.	:ЗУ116	607
23.	:ЗУ23	735	70.	:ЗУ70	636	117.	:ЗУ117	614
24.	:ЗУ24	810	71.	:ЗУ71	610	118.	:ЗУ118	614
25.	:ЗУ25	631	72.	:ЗУ72	606	119.	:ЗУ119	1146
26.	:ЗУ26	621	73.	:ЗУ73	607	120.	:ЗУ120	626
27.	:ЗУ27	832	74.	:ЗУ74	607	121.	:ЗУ121	621
28.	:ЗУ28	707	75.	:ЗУ75	605	122.	:ЗУ122	616
29.	:ЗУ29	854	76.	:ЗУ76	612	123.	:ЗУ123	627
30.	:ЗУ30	711	77.	:ЗУ77	603	124.	:ЗУ124	622
31.	:ЗУ31	713	78.	:ЗУ78	611	125.	:ЗУ125	622
32.	:ЗУ32	724	79.	:ЗУ79	608	126.	:ЗУ126	615
33.	:ЗУ33	711	80.	:ЗУ80	607	127.	:ЗУ127	614
34.	:ЗУ34	753	81.	:ЗУ81	766	128.	:ЗУ128	614
35.	:ЗУ35	718	82.	:ЗУ82	653	129.	:ЗУ129	636
36.	:ЗУ36	622	83.	:ЗУ83	736	130.	:ЗУ130	721
37.	:ЗУ37	764	84.	:ЗУ84	608	131.	:ЗУ131	620
38.	:ЗУ38	625	85.	:ЗУ85	617	132.	:ЗУ132	621
39.	:ЗУ39	609	86.	:ЗУ86	620	133.	:ЗУ133	621
40.	:ЗУ40	622	87.	:ЗУ87	609	134.	:ЗУ134	620
41.	:ЗУ41	608	88.	:ЗУ88	613	135.	:ЗУ135	625
42.	:ЗУ42	619	89.	:ЗУ89	607	136.	:ЗУ136	615
43.	:ЗУ43	610	90.	:ЗУ90	613	137.	:ЗУ137	614
44.	:ЗУ44	600	91.	:ЗУ91	601	138.	:ЗУ138	606
45.	:ЗУ45	663	92.	:ЗУ92	609	139.	:ЗУ139	608
46.	:ЗУ46	720	93.	:ЗУ93	608	140.	:ЗУ140	634
47.	:ЗУ47	653	94.	:ЗУ94	614	141.	:ЗУ141	617

142.	:3Y142	605	196.	:3Y196	659	250.	:3Y250	635
143.	:3Y143	611	197.	:3Y197	663	251.	:3Y251	647
144.	:3Y144	601	198.	:3Y198	660	252.	:3Y252	660
145.	:3Y145	603	199.	:3Y199	632	253.	:3Y253	671
146.	:3Y146	603	200.	:3Y200	639	254.	:3Y254	670
147.	:3Y147	612	201.	:3Y201	770	255.	:3Y255	669
148.	:3Y148	602	202.	:3Y202	773	256.	:3Y256	854
149.	:3Y149	614	203.	:3Y203	794	257.	:3Y257	3 009
150.	:3Y150	609	204.	:3Y204	790	258.	:3Y258	622
151.	:3Y151	606	205.	:3Y205	925	259.	:3Y259	618
152.	:3Y152	607	206.	:3Y206	746	260.	:3Y260	614
153.	:3Y153	613	207.	:3Y207	748	261.	:3Y261	718
154.	:3Y154	619	208.	:3Y208	773	262.	:3Y262	743
155.	:3Y155	621	209.	:3Y209	892	263.	:3Y263	806
156.	:3Y156	631	210.	:3Y210	733	264.	:3Y264	690
157.	:3Y157	640	211.	:3Y211	703	265.	:3Y265	624
158.	:3Y158	639	212.	:3Y212	717	266.	:3Y266	601
159.	:3Y159	813	213.	:3Y213	717	267.	:3Y267	3603
160.	:3Y160	685	214.	:3Y214	715	268.	:3Y268	2004
161.	:3Y161	644	215.	:3Y215	715	269.	:3Y269	1939
162.	:3Y162	662	216.	:3Y216	713	270.	:3Y270	1961
163.	:3Y163	667	217.	:3Y217	694	271.	:3Y271	1915
164.	:3Y164	952	218.	:3Y218	751	272.	:3Y272	1826
165.	:3Y165	869	219.	:3Y219	804	273.	:3Y273	1953
166.	:3Y166	674	220.	:3Y220	689	274.	:3Y274	1970
167.	:3Y167	686	221.	:3Y221	673	275.	:3Y275	2014
168.	:3Y168	686	222.	:3Y222	763	276.	:3Y276	2421
169.	:3Y169	696	223.	:3Y223	758	277.	:3Y277	622
170.	:3Y170	697	224.	:3Y224	765	278.	:3Y278	673
171.	:3Y171	704	225.	:3Y225	779	279.	:3Y279	680
172.	:3Y172	778	226.	:3Y226	741	280.	:3Y280	738
173.	:3Y173	782	227.	:3Y227	767	281.	:3Y281	743
174.	:3Y174	706	228.	:3Y228	784	282.	:3Y282	760
175.	:3Y175	610	229.	:3Y229	776	283.	:3Y283	678
176.	:3Y176	647	230.	:3Y230	767	284.	:3Y284	677
177.	:3Y177	654	231.	:3Y231	750	285.	:3Y285	676
178.	:3Y178	650	232.	:3Y232	874	286.	:3Y286	676
179.	:3Y179	662	233.	:3Y233	864	287.	:3Y287	675
180.	:3Y180	662	234.	:3Y234	884	288.	:3Y288	674
181.	:3Y181	670	235.	:3Y235	842	289.	:3Y289	688
182.	:3Y182	674	236.	:3Y236	859	290.	:3Y290	696
183.	:3Y183	679	237.	:3Y237	785	291.	:3Y291	628
184.	:3Y184	685	238.	:3Y238	801	292.	:3Y292	631
185.	:3Y185	689	239.	:3Y239	791	293.	:3Y293	855
186.	:3Y186	790	240.	:3Y240	600	294.	:3Y294	913
187.	:3Y187	789	241.	:3Y241	829	295.	:3Y295	876
188.	:3Y188	873	242.	:3Y242	600	296.	:3Y296	3 191
189.	:3Y189	682	243.	:3Y243	860	297.	:3Y297	778
190.	:3Y190	920	244.	:3Y244	600	298.	:3Y298	617
191.	:3Y191	661	245.	:3Y245	870	299.	:3Y299	659
192.	:3Y192	657	246.	:3Y246	605	300.	:3Y300	4546
193.	:3Y193	663	247.	:3Y247	613	301.	:3Y301	5804
194.	:3Y194	658	248.	:3Y248	640	302.	:3Y302	2 324
195.	:3Y195	663	249.	:3Y249	623	303.	:3Y303	54 176

Генеральный директор ООО УК «РЭМ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»



Марусяк Р.Д.

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 15.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 16.02.2021 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
16.02.2021 № 99/2021/376088519	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:15:0000000:153960
Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	10.10.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г. Балашиха
Площадь:	110918 +/- 117 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	201280676.24
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:148581, 50:15:0000000:153956, 50:15:0000000:153937
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:147246
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
МП.	

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
Раздел 1	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 15.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 16.02.2021 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
16.02.2021 № 99/2021/376088519	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:15:0000000:153960
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Сведения о кадастровом инженере:	Миндюкова Мария Александровна №77-15-98, ООО "БизнесГарант"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
МП.	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздел № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>
16.02.2021 № 99/2021/376088519		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:15:0000000:153960
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) _____ . Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неиспользуемые». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данной объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Манджиква Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 2

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

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздел № <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>
16.02.2021 № 99/2021/376088519		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:15:0000000:153960
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0000000:153960-50/015/2019-1 от 11.10.2019	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Московская область, г. Балашиха, кад. № 50:15:0000000:147246, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 277,954 кв. м 11.10.2019	
3. 3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.10.2019 по 30.11.2025	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правовращающие 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:	данные отсутствуют	

10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 3

Земельный участок				
оно: объект недвижимости				
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.02.2021	№ 99/2021/376088519			
Кадастровый номер:			50:15:0000000:153960	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

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

Земельный участок				
Она: объект недвижимости				
Лист №	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.02.2021	№ 99/2021/376088519			
Кадастровый номер:			50:15:0090006:153960	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п Номер точки Дирекционный угол Горизонтальное проложение, м Описание закрепления на местности Кадастровые номера смежных участков Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков

начальная		конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 3.1

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

Земельный участок				
(наименование участка)				
Лист №	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.02.2021	№ 99/2021/376088519			
Кадастровый номер:			50:15:0000000:153960	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	25	26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	26	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	27	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	28	29			данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
			данные отсутствуют	данные отсутствуют			
29	29	30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	30	31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 3.1

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

Земельный участок				
(наименование участка)				
Лист №	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.02.2021	№ 99/2021/376088519			
Кадастровый номер:			50:15:0000000:153960	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
31	31	32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	32	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
(наименование участка)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.02.2021	№ 99/2021/376088519			
Кадастровый номер:			50:15:0000000:153960	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	466459.18	2224411.18	данные отсутствуют	0.1
2	466485.04	2224487.86	данные отсутствуют	0.1
3	466492.93	2224540.84	данные отсутствуют	0.1
4	466468.3	2224540.49	данные отсутствуют	0.1
5	466464.23	2224643.88	данные отсутствуют	0.1
6	466341	2224638.7	данные отсутствуют	0.1
7	466336.36	2224756.55	данные отсутствуют	0.1
8	466286.4	2224754.62	данные отсутствуют	0.1
9	466119.86	2224748.35	данные отсутствуют	0.1
10	466115.1	2224748.15	данные отсутствуют	0.1
11	466043.63	2224745.19	данные отсутствуют	0.1
12	466043.72	2224733.09	данные отсутствуют	0.1
13	466042.64	2224710.78	данные отсутствуют	0.1
14	466042.96	2224694.07	данные отсутствуют	0.1
15	466043.37	2224672.07	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов	Всего листов выписки
16.02.2021 № 99/2021/376088519				
Кадастровый номер			50:15:0000000:153960	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	466043.79	2224650.08	данные отсутствуют	0.1
17	466044.2	2224628.11	данные отсутствуют	0.1
18	466044.47	2224614.09	данные отсутствуют	0.1
19	466046.77	2224592.72	данные отсутствуют	0.1
20	466050.83	2224572.2	данные отсутствуют	0.1
21	466055.43	2224548.89	данные отсутствуют	0.1
22	466059.7	2224527.3	данные отсутствуют	0.1
23	466063.96	2224505.72	данные отсутствуют	0.1
24	466068.24	2224484.11	данные отсутствуют	0.1
25	466071.77	2224466.24	данные отсутствуют	0.1
26	466078.08	2224456.16	данные отсутствуют	0.1
27	466088.28	2224427.95	данные отсутствуют	0.1
28	466093.28	2224413.98	данные отсутствуют	0.1
29	466126.04	2224425.68	данные отсутствуют	0.1
30	466299.06	2224487.48	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов	Всего листов выписки
16.02.2021 № 99/2021/376088519				
Кадастровый номер			50:15:0000000:153960	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	466351.23	2224489.59	данные отсутствуют	0.1
32	466351.24	2224484.75	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 15.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 16.02.2021 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
16.02.2021 № 99/2021/376091367	
Кадастровый номер:	50:15:0000000:153961
Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	10.10.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, г. Балашиха
Площадь:	167012 +/- 143 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	286919935.52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:148581, 50:15:0000000:153956, 50:15:0000000:153937
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0000000:147246
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
МП	

ФГИС ЕГРН	
полное наименование органа регистрации прав	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	
Сведения о характеристиках объекта недвижимости	
На основании запроса от 15.02.2021 г., поступившего на рассмотрение 16.02.2021 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:	
Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
16.02.2021 № 99/2021/376091367	
Кадастровый номер:	50:15:0000000:153961
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения
Сведения о кадастровом инженере:	Миндюкова Мария Александровна №77-15-98, ООО "БизнесГарант"
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвердился проект межевания территории:	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
МП	

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздел № 1	Всего листов раздела 1: _____
16.02.2021 № 99/2021/376091367		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:15:0000000:153961
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образуются на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус "Актуальные неисполнительные". Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования "Для иных видов жилой застройки".	
Получатель выписки:	Миндзица Мария Александровна	
Государственный регистратор:		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности:	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок		
(наименование объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздел № 2	Всего листов раздела 2: _____
16.02.2021 № 99/2021/376091367		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:15:0000000:153961
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50:15:0000000:153961-50/015/2019-1 от 11.10.2019	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Московская область, г. Балашиха, влад. № 50:15:0000000:147246, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения, площадь 277 954 кв. м	
3. 1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	11.10.2019	
3. 1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	50:15:0000000:153961-50/015/2019-2	
основание государственной регистрации:	с 11.10.2019 по 30.11.2025	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	Правила доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом "Сельскохозяйственный" под управлением общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Эксперт Эссет Менеджмент", зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 06.12.2011, в реестре за № 2271	
6. Сведения о возражении и отношении зарегистрированного права:	не зарегистрировано	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9. Правовитязания 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:	данные отсутствуют	

10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

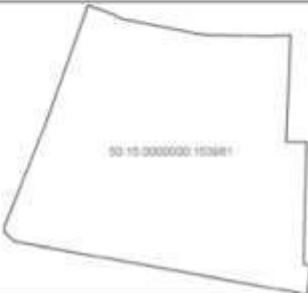
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Раздел 3

Земельный участок				
опис. объекта недвижимости				
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.02.2021	№ 99/2021/376091367			
Кадастровый номер:			50:15:0000000:153961	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

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

Земельный участок				
оно: объект недвижимости				
Лист №	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.02.2021	№ 99/2021/376091367			
Кадастровый номер:			50:15:0000000:153961	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор					ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности					подпись		инициалы, фамилия

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 3.1

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

Земельный участок				
(наименование участка)				
Лист №	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.02.2021	№ 99/2021/376091367			
Кадастровый номер:			50:15:0000000:153961	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	25	26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	26	27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	27	28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	28	29			данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
			данные отсутствуют	данные отсутствуют			
29	29	30	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	30	31	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 3.1

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1	Всего разделов	Всего листов выписки
16.02.2021	№ 99/2021/376091367			
Кадастровый номер			50:15:0000000:153961	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
31	31	32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	32	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
16.02.2021	№ 99/2021/376091367			
Кадастровый номер			50:15:0000000:153961	

Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №:				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	466093.28	2224413.98	данные отсутствуют	0.1
2	466088.28	2224427.95	данные отсутствуют	0.1
3	466078.08	2224456.16	данные отсутствуют	0.1
4	466071.77	2224466.24	данные отсутствуют	0.1
5	466068.24	2224484.11	данные отсутствуют	0.1
6	466063.96	2224505.72	данные отсутствуют	0.1
7	466059.7	2224527.3	данные отсутствуют	0.1
8	466055.43	2224548.89	данные отсутствуют	0.1
9	466050.83	2224572.2	данные отсутствуют	0.1
10	466046.77	2224592.72	данные отсутствуют	0.1
11	466044.47	2224614.09	данные отсутствуют	0.1
12	466044.2	2224628.11	данные отсутствуют	0.1
13	466043.79	2224650.08	данные отсутствуют	0.1
14	466043.37	2224672.07	данные отсутствуют	0.1
15	466042.96	2224694.07	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов	Всего листов выписки
16.02.2021 № 99/2021/376091367				
Кадастровый номер			50:15:0000000:153961	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	466042.64	2224710.78	данные отсутствуют	0.1
17	466043.72	2224733.09	данные отсутствуют	0.1
18	466043.63	2224745.19	данные отсутствуют	0.1
19	465869.27	2224737.97	данные отсутствуют	0.1
20	465868.8	2224771.81	данные отсутствуют	0.1
21	465807	2224770.04	данные отсутствуют	7.5
22	465717.47	2224767.49	данные отсутствуют	7.5
23	465673.47	2224766.23	данные отсутствуют	0.1
24	465669.24	2224767.18	данные отсутствуют	0.1
25	465667.39	2224776.21	данные отсутствуют	0.1
26	465620.68	2224773.05	данные отсутствуют	0.1
27	465620.06	2224770.33	данные отсутствуют	0.1
28	465706.63	2224293.55	данные отсутствуют	0.1
29	465720.87	2224278.11	данные отсутствуют	0.1
30	465730.83	2224277.03	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Раздел 3.2

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

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов	Всего листов выписки
16.02.2021 № 99/2021/376091367				
Кадастровый номер			50:15:0000000:153961	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	465776.51	2224295.45	данные отсутствуют	0.1
32	465902.53	2224345.85	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	МП	

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
16.02.2021	№ 99/2021/376091367		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:153961	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0000000:153961/1	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(или объект недвижимости)			
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
16.02.2021	№ 99/2021/376091367		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:153961	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:15:0000000:153961/2	
			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	
М.П.			

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
лист объекта недвижимости		
Лист №	Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1 :
16.02.2021 № 99/2021/376091367		Всего листов выписки
Кадастровый номер:		50:15:0000000:153961

Учетный номер части	Площадь (м ²)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	1417	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.2.913, Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009)
2	26	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.85, Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № б/н от 29.05.2018

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
лист объекта недвижимости				
Лист №	Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки
16.02.2021 № 99/2021/376091367				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:153961		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 1				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
23	465673.47	2224766.23	данные отсутствуют	0.1
33	465625.96	2224737.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	465621.92	2224760.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	465623	2224760.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	465659.9	2224759.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	465671.27	2224766.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	465686.63	2224766.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	465686.73	2224766.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	465687.76	2224766.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	465688.53	2224765.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	465688.73	2224765.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	465688.94	2224765.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	465689.06	2224765.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	465689.17	2224764.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	465689.16	2224764.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	465689.04	2224764.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов: _____
16.02.2021	№ 99/2021/376091367		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0000000:153961	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
48	465688.85	2224763.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	465688.63	2224763.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	465688.51	2224763.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	465693.46	2224755.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	465668.44	2224740.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	465666.09	2224739.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	465663.57	2224738.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	465720.25	2224282.3	данные отсутствуют	0.1
56	465720.5	2224278.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	465716.18	2224283.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	465716.15	2224283.64	данные отсутствуют	0.1
59	465719.56	2224287.69	данные отсутствуют	0.1
60	465722.62	2224285.11	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2 ;	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.02.2021 № 99/2021/376091367				
Кадастровый номер:			50:15:0000000:153961	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 2				
Система координат: МСК-90, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
23	465673.47	2224766.23	данные отсутствуют	0.1
33	465625.96	2224737.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
34	465621.92	2224760.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
35	465623	2224760.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
36	465659.9	2224759.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
37	465671.27	2224766.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
38	465686.63	2224766.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
39	465686.73	2224766.44	данные отсутствуют	данные отсутствуют
40	465687.76	2224766.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
41	465688.53	2224765.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
42	465688.73	2224765.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют
43	465688.94	2224765.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	465689.06	2224765.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	465689.17	2224764.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
46	465689.16	2224764.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	465689.04	2224764.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(инд. объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2:	Всего разделов:
16.02.2021	№ 99/2021/376091367		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:15:0000000:153961	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
48	465688.85	2224763.82	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	465688.63	2224763.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
50	465688.51	2224763.46	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	465693.46	2224755.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
52	465668.44	2224740.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
53	465666.09	2224739.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
54	465663.57	2224738.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют
55	465720.25	2224282.3	данные отсутствуют	0.1
56	465720.5	2224278.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют
57	465716.18	2224283.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
58	465716.15	2224283.64	данные отсутствуют	0.1
59	465719.56	2224287.69	данные отсутствуют	0.1
60	465722.62	2224285.11	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации права

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.05.2020 г., поступившего на рассмотрение 20.05.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(инд. объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
20.05.2020	№ 99/2020/329186783		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:15:0071201:421	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0071201
Дата присвоения кадастрового номера:	22.05.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Балашихинский район
Площадь:	24446 +/- 55 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	55051658.62
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:15:0000000:153937
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0071201:19
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(лист выписки из Единого государственного реестра недвижимости)		
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
20.05.2020 № 09:2020/329186783		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0071201:421
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения	
Сведения о кадастровом номере:	Васильева Елена Сергеевна №77-10-29, ООО "БизнесГарант" (143911, Московская область, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 25)	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, исключая угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют	
Сведения о результате проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(лист выписки из Единого государственного реестра недвижимости)		
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
20.05.2020 № 09:2020/329186783		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:15:0071201:421
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о приватизации и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления из государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обременены на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок обременен из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные неисключительные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Мандельштам Мария Александровна	
Государственный регистратор		ФГИС ЕИРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

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

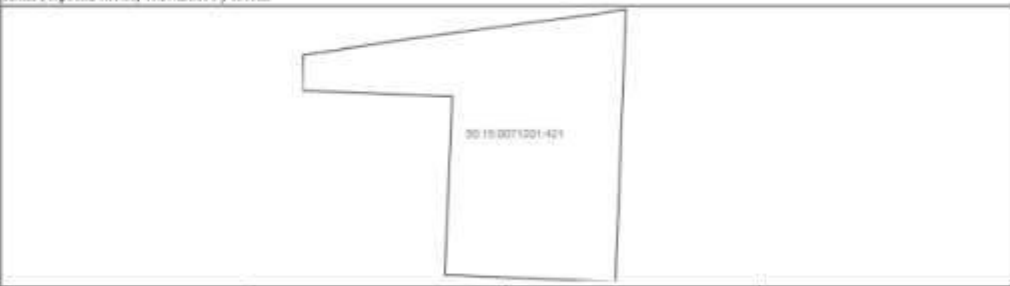
Лист 2

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздел 2	Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
29.05.2020 № 99:2020/329186*83	
Кадастровый номер: 50:15:0071201:421	
1. Правообладатель (правообладатели):	Зарплатный накопительный инвестиционный фонд недвижимости 1.1. "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Резерв Эссет Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	1.1. Долевая собственность, № 50-50/015-50/015/005/2015-8924/3 от 21.07.2015
вид:	Доверительное управление, Московская область, г. Истринский, вид № 50:15:0071201:421, Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства и размещения объектов дачного, общественного и коммерческого назначения, площадь 24 446 кв. м 21.07.2015
3. дата государственной регистрации: 3.1.1. номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	50-50/015-50/015/005/2015-8924/2 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153 Правом доверительного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2015, зарегистрированы ФСФР России 06.12.2015 за №2271
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявления в суд о признании права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о копировании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. 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:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	
Государственный регистратор:	ФГИС ЕИРН
полное наименование должности:	подпись: _____ инициалы, фамилия

М.П.

Лист 3

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

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздел 3	Всего листов раздела 3: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
29.05.2020 № 99:2020/329186*83	
Кадастровый номер: 50:15:0071201:421	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный регистратор:	ФГИС ЕИРН
полное наименование должности:	подпись: _____ инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

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

Земельный участок							
(наименование недвижимости)							
Лист №	Раздел 3.1		Всего листов раздела 3.1 :		Всего разделов :	Всего листов выписки :	
20.05.2020 № 99/2020/329186783							
Кадастровый номер:					50:15:0071201:421		
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное приращение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
Государственный регистратор					ФГИС ЕПРН		
полное наименование должности					подпись		инициалы, фамилия
М.П.							

Раздел 3.2

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

Земельный участок							
(наименование недвижимости)							
Лист №	Раздел 3.2		Всего листов раздела 3.2 :		Всего разделов :	Всего листов выписки :	
20.05.2020 № 99/2020/329186783							
Кадастровый номер:			50:15:0071201:421				
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
Система координат: МСК-50, зона 2							
Зона №							
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y					
1	2	3	4	5			
1	466492.93	2224540.84	данные отсутствуют	0.1			
2	466504.27	2224616.97	данные отсутствуют	0.1			
3	466521.18	2224745.02	данные отсутствуют	0.1			
4	466524.28	2224761.83	данные отсутствуют	0.1			
5	466336.36	2224756.55	данные отсутствуют	0.1			
6	466341	2224638.7	данные отсутствуют	0.1			
7	466484.23	2224643.88	данные отсутствуют	0.1			
8	466468.3	2224540.49	данные отсутствуют	0.1			
Государственный регистратор			ФГИС ЕПРН				
полное наименование должности			подпись				
			инициалы, фамилия				
М.П.							



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20
на № 6/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данное документ, удостоверяющее личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа и профессиональное образование)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным
законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность, удостоверяющего лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002435-1

« 25 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 25 » января 20 18 г. № 43

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 25 » января 20 21 г.





ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 200005-035-000172 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действительным (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п. 5.2

	настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения исключаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расхода, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Елиной.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела продаж
 Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П. Д.И.Платонов

На основании Доверенности № 02-15/100-20-с от 01.06.2020 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 200005-035-000171 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь:	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам пропорцию в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п. 5.2. настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Билиновой.
8. Заключительные положения	
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



Д.И. Платонов

На основании Доверенности № 02-15/100/20-с от 01.06.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
412 (Четыреста двенадцать) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.