

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/22-231

от 07 октября 2022 года

**Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости,
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:	07 октября 2022 г.
Дата составления отчета:	07 октября 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	10
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.10. Методология определения справедливой стоимости	12
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	15
2.1. Общие положения	15
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	15
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	17
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	26
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	26
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	27
3.1. Общие положения	27
3.2. Анализ рынка недвижимости	27
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	27
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты	54
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений	58
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	62
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	89
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	90
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	90
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	92
5.1. Общие положения	92
5.2. Общие понятия оценки	92
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	92
5.4. Выбор подходов и методов оценки	99
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	101
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	101
6.1.1 Общие положения	101
6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок	101
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	114
6.3. Согласование результатов оценки	114
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	115
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	116
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	117
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	137

**ВРИО генерального директора
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»
госпоже Борзовой Е.В.**

«07» октября 2022 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 231 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, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в составе:

- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 200 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 32, кадастровый номер: 50:14:0040126:300 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 200 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 31, кадастровый номер: 50:14:0040126:299 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Оценка проведена по состоянию на 07 октября 2022 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 раздельно, 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, 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:

4 800 000

**(Четыре миллиона восемьсот тысяч)
рублей,**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040126:300	1 200,0	2 400 000
2	50:14:0040126:299	1 200,0	2 400 000

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 № 231 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, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Состав оцениваемых объектов недвижимости представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Состав оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 200 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 32, кадастровый номер: 50:14:0040126:300 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1)	2 478 000,00
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 200 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 31, кадастровый номер: 50:14:0040126:299 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).	2 478 000,00

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:

- копиях Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- копиях кадастровых паспортов на земельные участки;
- 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 неснятых 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. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **07.10.2022 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **07.10.2022 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 Указанием 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;
- 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;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях последствий пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;
- расчет стоимости объектов оценки проводится при условии отсутствия на них объектов капитального строительства, если таковые имеются, т.е. оцениваемые земельные участки рассматриваются как свободные (незастроенные);
- оценка объектов оценки проводится при следующих условиях:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли сельскохозяйственного назначения;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для дачного строительства;

- 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 устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях дачного строительства не выявлено;
- информация по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках: электричество по границе участков, газопровод, водоснабжение и канализация на участках отсутствуют;
- состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как удовлетворительное – грунтовая 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» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен 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 № 210005-035-000195 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000

Сведения об оценщике

	(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 № 210005-035-000196 от 02.11.2021 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 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 № 231 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	07 октября 2022 г.
Номер отчета	РЭМ/22-231

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в составе:

- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 200 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 32, кадастровый номер: 50:14:0040126:300 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 200 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н

Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 31, кадастровый номер: 50:14:0040126:299 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040126:300	не применяется	2 400 000	не использовался	2 400 000
2	50:14:0040126:299	не применяется	2 400 000	не использовался	2 400 000
Итого					4 800 000

* - 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 течении шести месяцев с даты оценки.

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

При определении стоимости объекта (объектов) оценки оценщик использовал исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных, представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
2	Кадастровые паспорта земельных участков	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1, представлены в Приложении 2 настоящего отчета.

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 2), 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 источников¹, 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:

- (а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (б) 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 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

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

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, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в составе:

- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 200 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 32, кадастровый номер: 50:14:0040126:300 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1);
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 1 200 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 31, кадастровый номер: 50:14:0040126:299 (ДОЛЯ В ПРАВЕ - 1/1).

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат 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».

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 в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки		
№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
1	50:14:0040126:300	2 478 000,00
2	50:14:0040126:299	2 478 000,00

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект (объекты) правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Объекты оценки имеют обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьей 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. 2.

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.

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.

Вид использования для объектов оценки, соответствует виду использования оцениваемых объектов недвижимости.

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).

Вид разрешенного использования (ВРИ) — это установленное в публичном порядке допустимое функциональное использование земельного участка, а также существующих и возводимых на нем капитальных объектов.



Земли населенных пунктов могут иметь следующие виды разрешенного использования:

- индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) – участки для этого вида строительства располагаются только на землях населенных пунктов;
- ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ) – участки располагаются на землях сельскохозяйственного назначения и землях населенных пунктов;
- дачное строительство (ДНТ – дачное некоммерческое товарищество) – участки чаще всего располагаются на землях сельскохозяйственного назначения, но встречается и на землях населенных пунктов, имеющих соответствующий вид разрешенного использования «Для дачного строительства»;

Земли сельхоз назначения, как правило, могут иметь следующие виды разрешенного использования:

- ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ);

- дачное строительство (ДНТ);
- садоводство (СНТ – садовое некоммерческое товарищество, СНП – садовое некоммерческое партнерство) – участки размещаются исключительно на землях сельскохозяйственного назначения с соответствующим разрешенным использованием «Для ведения садоводства».

Особенности видов разрешенного использования земельных участков

Индивидуальное жилищное строительство

Участки под индивидуальное жилищное строительство могут находиться только на землях населенных пунктов. На земельных участках под ИЖС можно построить дом не выше трех этажей и получить регистрацию с конкретным адресом проживания – прописку.

Кроме того, к таким земельным участкам органы местного самоуправления обязаны провести все необходимые коммуникации и обеспечить доступ к социально значимым объектам (школы, детские сады, больницы и магазины).

Дачное некоммерческое товарищество, садовое некоммерческое товарищество, садовое некоммерческое партнерство

Этот вид разрешенного использования оптимален для строительства дачного или садового дома (как правило, небольшого). Такие участки располагаются как на землях населенных пунктов, так и на землях сельхоз назначения. Прописаться в такой недвижимости возможно.

Личное подсобное хозяйство

Строить дом на участке для ведения ЛПХ можно, если он находится на землях населенных пунктов. На таких участках можно строить дома не выше трех этажей и получить регистрацию. Если же участок располагается на земле сельхоз назначения, он предназначен только для сельхоз производства и построить свой дом там будет невозможно.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
1	50:14:0040126:300	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
2	50:14:0040126:299	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

2. Местоположение объекта (объектов).

Одним из основных факторов, 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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения – ТЗ № 1 «Центр региона»; 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»);

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Центр региона	Областные, краевые 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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

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 ранних периодов). Здесь 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.	I

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
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). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, объединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основопологающим 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, молы 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) жилая 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 территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Адрес объекта
50:14:0040126:300	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 32
50:14:0040126:299	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 31

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

Местоположение объекта (объектов) оценки представлено на фрагментах карты Московской области (рис. 1 и рис. 2).

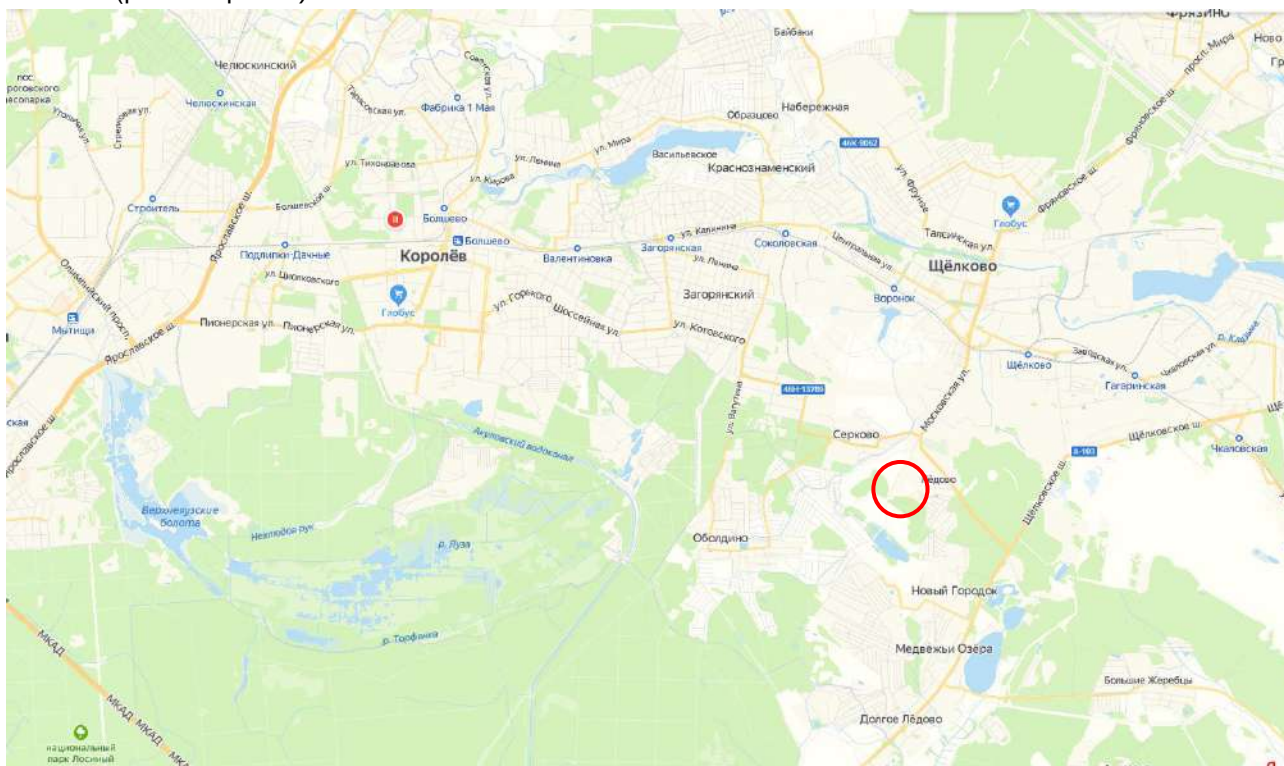


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

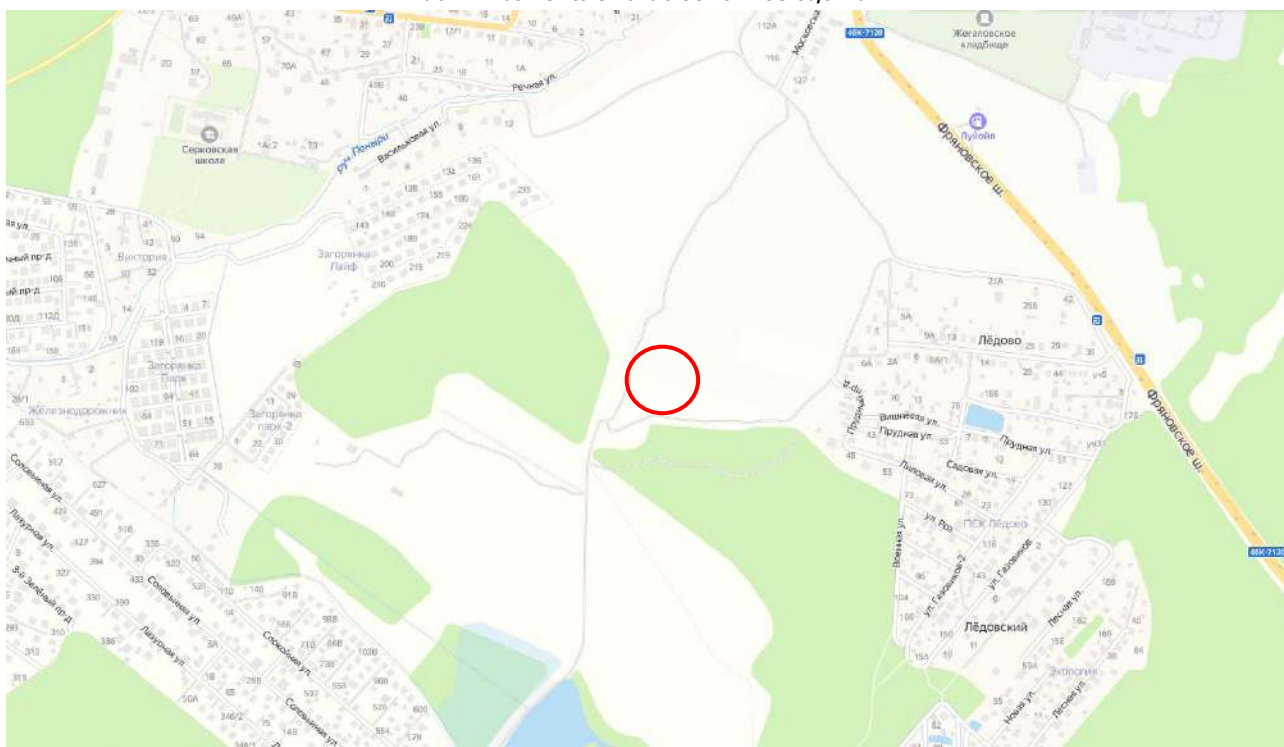


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

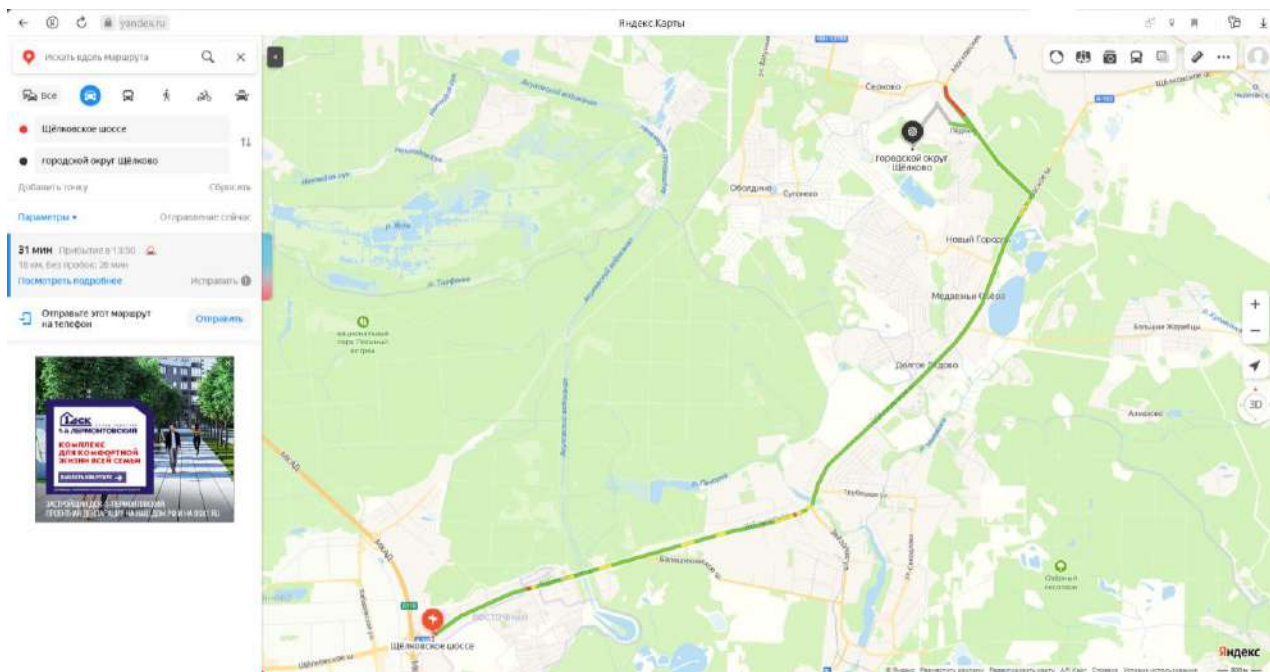
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
50:14:0040126:300	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	несмотря на то, что объект расположен вне города, его местоположение внутри населенного пункта характеризуется как ТЗ № 6 – окраина населенного пункта	18 км по Щелковскому шоссе
50:14:0040126:299	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	несмотря на то, что объект расположен вне города, его местоположение внутри населенного пункта характеризуется как ТЗ № 6 – окраина населенного пункта	18 км по Щелковскому шоссе

Подтверждение информации



* - значение данного показателя определено с использованием сервиса «Яндекс.Карты», путем построения маршрута на автомобиле от местоположения объекта оценки до пересечения Щелковского шоссе с МКАД.

Источники: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

3. Физические характеристики, в части свойств земельного участка и иных характеристик.

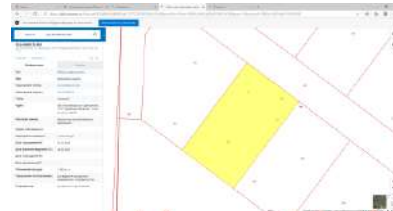
При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта (объектов) оценки:

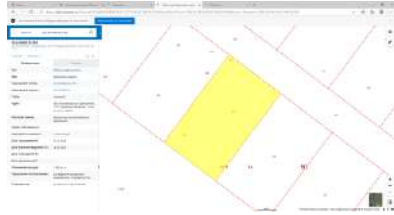
- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:14:0040126:300	1 200	1 200	нет	без сильных перепадов высот (ровный)	

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
2	50:14:0040126:299	1 200	1 200	нет	без сильных перепадов высот (ровный)	

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото 1-6.

Ввиду того, что границы оцениваемых земельных участков не вынесены на местности, в отчете представлены фотографии оцениваемых земельных участков и смежных с ними земельных участков.



Фото 1. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 2. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 3. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 4. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 5. Общий вид подъездной дороги к объектам оценки



Фото 6. Общий вид подъездной дороги к объектам оценки

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:14:0040126:300	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
50:14:0040126:299	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:14:0040126:300	отсутствует
50:14:0040126:299	отсутствует

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2.

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 10, 11).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:14:0040126:300	в наличии (грунтовая дорога)	нет	нет
50:14:0040126:299	в наличии (грунтовая дорога)	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2. 2. Результаты осмотра.

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	Наличие системы освещения территории	Наличие охраны территории
50:14:0040126:300	нет	нет	нет
50:14:0040126:299	нет	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 2. 2. Результаты осмотра.

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 объекту (объектам) оценки, существенно влияющие на его (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 определенный 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 – 2021 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.

**Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации
в период с 2007 г. по 2021 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.	2021 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	104,7
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	116,4
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	108,4
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	97,9	105,3
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	101,3	105,0
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	101,3	99,1
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	107,7
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	100,7	106,0
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	100,2	112,7
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	98,0	103,1
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	102,9
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	56 545
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	5,8	4,8
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	96,8	107,3
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	85,2	117,6
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	494,0
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	303,9
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	69,00

Источник: 1. <http://www.gks.ru> (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm).

2. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>.

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 ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам августа 2022 г. (данные за сентябрь 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе снижение ВВП продолжило замедляться и составило -4,1% г/г после -4,3% г/г в июле (-5,0% г/г в июне).

2. В августе экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и строительстве, а также улучшением динамики в сельском хозяйстве.

Третий месяц подряд сохраняется **положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +1,0% г/г** после +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне за счет добычи сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,1% г/г в натуральном выражении), добычи прочих полезных ископаемых, а также сферы предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Кроме того, поддержку экономике оказало продолжающееся **увеличение объемов работ в строительстве** (+7,4% г/г после +6,6% г/г в июле). **В сельском хозяйстве** рост выпуска ускорился до +8,8% г/г после +0,8% г/г в июле преимущественно из-за эффекта низкой базы прошлого года, когда на показатели отрасли оказывал влияние сдвиг вправо уборочной кампании.

3. В отраслях обрабатывающей промышленности в августе наблюдалось замедление спада (-0,8% г/г после -1,1% г/г в июле), главным образом благодаря улучшению динамики в машиностроительном комплексе (-8,2% г/г после -12,9% г/г). Наибольшие темпы роста – в отраслях металлургического комплекса (+7,0% г/г после +6,3% г/г в июле и отрицательной динамики в мае–июне). Сократилось падение производства **в химическом и деревообрабатывающих комплексах**. Вместе с тем в августе возобновилось снижение **производства кокса и нефтепродуктов** (-1,1% г/г после кратковременного роста на +3,6% г/г в июле).

4. В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В августе продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-4,2% г/г и после -5,2% г/г в июле). Однако **без учета трубопроводного транспорта** грузооборот, по оценке, в августе продемонстрировал незначительный рост (+0,1% г/г после падения на -2,1% г/г в июле) за счет замедления снижения грузооборота **железнодорожного транспорта** (-0,2% г/г после -1,7% г/г в июле) и ускорения роста грузооборота **морского транспорта** (+20,4% г/г после +7,5% г/г). Снижение объемов оптовой торговли продолжалось, но темпы несколько снизились до -20,3% г/г после -25,3% г/г в июле.

5. По данным Росстата, в августе динамика потребительского спроса несколько улучшилась. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, снизил темпы сокращения до -5,9% г/г после -6,1% г/г в июле, в том числе за счет **улучшения динамики платных услуг и общественного питания** (+2,5% и +1,3% г/г в августе соответственно – наилучшая динамика с апреля).

6. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) продолжил снижаться и обновил исторический минимум – 3,8% от рабочей силы в августе (3,9% в мае–июле).

7. Улучшение экономической динамики в августе сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в августе ускорился до 2,3% м/м после 1,1% м/м в июле (в годовом выражении – ускорение до 11,5% г/г после 10,4% г/г соответственно).

В сегменте **кредитования физических лиц** (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля продолжился (+1,1% м/м в августе после +1,0% м/м в июле). Рост **корпоративного кредитования** ускорился до 3,0% м/м в августе после 1,2% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- авг.22	авг.22	июль.22	IIкв22	июнь.22	май.22	апр.22	IIIкв22	март.22	фев.22	январь.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Экономическая активность																
ВВП	-1,5 ¹	-4,1 ¹	-4,3 ¹	-4,1	-5,0 ¹	-4,5 ¹	-2,7 ¹	3,5	1,4 ¹	4,2 ¹	5,8 ¹	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	4,6	8,8	0,8	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0
Строительство	5,1	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-4,9	-8,8	-8,7	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-11,2	-20,3	-25,3	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,0	2,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	2,2	1,3	0,9	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	-0,8	-4,2	-5,2	-3,0	-5,9	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6	4,8	7,0	10,2	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	0,9	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4	7,9	7,1	11,1	-0,3
Добыча полезных ископаемых	2,4	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2	8,6	8,7	7,6	-7,0
Обрабатывающие производства	0,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,6	5,6	13,5	2,7
Рынок труда и доходы населения																
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,6 ²	-	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,6 ²	-	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (SA)	-0,4 74,9 75,1	-0,2 75,5 75,1	-0,6 75,0 75,0	-0,5 74,9 75,1	-0,5 74,9 75,1	-0,6 74,9 75,1	-0,3 74,9 75,1	-0,4 74,7 75,2	-0,7 74,5 75,0	-0,3 74,8 75,2	-0,3 74,8 75,3	0,6 75,3 -	0,5 75,6 75,2	0,5 75,6 75,3	0,9 75,3 75,5	0,4 75,0 75,5
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (SA)	0,7 71,9 72,1	0,5 72,6 72,1	0,1 72,1 72,0	0,6 71,9 72,1	0,3 72,0 72,0	0,4 71,9 72,1	0,9 71,9 72,1	1,0 71,5 72,1	0,6 71,4 72,0	1,3 71,7 72,2	1,1 71,5 72,1	1,6 71,7 72,1	2,4 72,3 72,0	2,6 72,2 71,9	2,0 71,5 71,7	-0,6 70,8 71,4
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (SA)	-21,1 3,0 3,0	-14,9 2,9 2,9	-15,4 2,9 3,0	-20,2 3,0 3,0	-17,5 3,0 3,0	-20,0 2,9 3,0	-22,9 3,0 3,0	-25,1 3,1 3,1	-24,1 3,1 3,0	-27,6 3,1 3,0	-23,6 3,3 3,2	-16,0 3,6 -	-29,2 3,2 3,2	-29,7 3,4 3,4	-16,7 3,7 3,8	21,4 4,2 4,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,3	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,6	59,3	58,9
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,0 4,0	3,8 3,9	3,9 3,9	4,0 4,0	3,9 4,0	3,9 4,0	4,0 4,0	4,2 4,1	4,1 4,1	4,1 4,0	4,4 4,2	4,8 -	4,3 4,3	4,4 4,5	4,9 5,0	5,6 5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России

² За январь–июль 2022 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 4.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- авг.22	авг.22	июль.22	IIкв22	июнь.22	май.22	апр.22	IIкв22	март.22	фев.22	январь.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Промышленное производство	0,9	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4	7,9	7,1	11,1	-0,3
Добыча полезных ископаемых	2,4	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2	8,6	8,7	7,6	-7,0
добыча угля	-2,5	-2,2	-6,7	-3,6	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,8	8,0	8,8	5,1	7,2	9,3
добыча сырой нефти и природного газа	2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,6	8,4	7,8	5,4	-9,4
добыча металлических руд	-3,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1	2,2	1,8	-0,5	-0,1
добыча прочих полезных ископаемых	7,0	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2	-10,6	13,9	55,6	2,3
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	10,3	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0	39,4	19,5	12,3	-4,2
Обрабатывающие производства	0,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,6	5,6	13,5	2,7
пищевая промышленность в т.ч.	0,2	-2,2	-3,5	-1,0	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,6	4,4	6,6	4,9	6,3	4,9	3,5	0,6
пищевые продукты	0,2	-2,3	-3,6	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2	5,4	4,0	3,7	-0,7
напитки	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,8	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5	13,5	11,7	2,6	6,8
табачные изделия	-13,3	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3	-0,7	-1,1	2,8	7,0
легкая промышленность в т.ч.	-3,8	-1,8	-4,2	-6,7	-6,8	-4,8	-8,2	-1,1	-0,9	-2,8	0,7	11,0	2,2	1,1	18,3	4,3
текстильные изделия одежда	-9,6	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1	2,2	2,8	15,6	11,7
кожа и изделия из нее	-1,5	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6	-0,8	-3,2	15,0	1,8
деревособрабатывающий комплекс в т.ч.	0,9	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,8	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6	10,6	9,8	32,7	-3,0
обработка древесины и производство изделий из нее	-0,8	-6,6	-8,0	-3,1	-4,8	-4,3	-0,3	6,8	2,2	8,1	10,6	10,4	9,3	8,6	14,9	2,3
бумага и бумажные изделия	-8,2	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6	4,8	5,5	18,6	3,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	1,2	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2	10,5	8,6	13,8	3,8
производство кокса и нефтепродуктов	12,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7	17,2	16,8	8,3	-6,6
	-0,7	-1,1	3,6	-5,5	-0,7	-5,5	-10,2	2,9	-5,1	5,5	8,9	3,6	8,7	5,1	8,5	-6,6
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- авг.22	авг.22	июль.22	IIкв22	июнь.22	май.22	апр.22	IIкв22	март.22	фев.22	январь.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
химический комплекс	1,1	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-0,6	-0,8	5,9	5,6	9,1	3,4	8,5	5,4	4,0	9,1	10,9
химические вещества и химические продукты	-3,0	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8	5,1	4,3	8,9	5,7
лекарственные средства и медицинские материалы	22,7	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9	9,5	3,4	-0,1	39,4
резиновые и пластмассовые изделия	-0,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7	3,5	3,5	17,4	7,9
производство прочей неметаллической минеральной продукции	3,8	-0,7	-0,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2	9,7	7,1	13,8	-2,3
металлургический комплекс	1,8	7,0	6,3	-3,7	-8,8	-4,5	3,0	4,6	0,5	0,9	17,1	3,7	3,3	1,1	8,3	-4,3
металлургия готовые металлургические изделия	0,8	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9	4,2	1,7	2,1	-2,6
машиностроительный комплекс в т.ч.	5,0	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4	0,4	-0,6	27,2	-9,5
компьютеры, электроника, оптика	-6,0	-8,2	-12,9	-10,6	-13,2	-7,9	-9,9	3,1	-7,5	9,3	14,6	11,5	4,7	3,0	28,1	12,7
электрооборудование машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	4,8	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5	11,4	-5,4	21,9	7,4
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-4,1	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,6	1,6	12,8	7,4	5,5	0,6	14,0	6,7
прочие транспортные средства и оборудование	6,7	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9	16,6	16,0	18,3	2,7
	-42,3	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7	-7,5	0,3	72,3	15,3
	-2,0	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0	-0,2	4,8	19,2	22,2
прочие производства	-0,9	-7,9	-6,6	1,4	-0,9	-1,1	0,6	4,5	-4,0	6,7	12,3	4,4	-4,8	-1,6	16,9	4,8
мебель	-0,1	-10,7	-10,5	1,2	-7,8	2,3	3,3	8,6	5,6	16,8	2,0	17,7	-2,5	6,1	48,7	21,3
прочие готовые изделия	-1,2	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1	-0,9	-3,1	14,9	10,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	-1,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0	-5,9	-3,1	10,2	0,2
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,4	1,6	-0,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,0	5,1	7,4	6,8	8,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-5,2	-9,0	-14,9	-9,2	-15,7	-4,2	-7,5	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8	11,0	15,8	32,1	14,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. Показатели промышленного производства

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 5.

	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	январ.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	75,9	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	71,2	67,2	60,0
Курс доллара (в среднем за период)	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	6,75	5,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)															
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам		6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	5,6	4,6	4,2
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)															
Кредит экономике	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	15,5	14,1	12,5	9,4
Кредиты организациям	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты		17,6	20,8	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	27,6	27,2	22,3
Потребительские кредиты		6,0	9,3	7,0	9,1	12,0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,3	18,9	17,0	13,8	7,3
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)		-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	3,6	108,5	43,2

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/file/44c461b1d6937b3c910fa4b0e2e255ad/2022_09_28.pdf

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

О динамике промышленного производства июль 2022 года

Динамика промышленного производства в июле улучшилась до -0,5% г/г (после -2,4% г/г в июне) за счет продолжения роста добычи полезных ископаемых второй месяц подряд, а также замедления спада выпуска в обрабатывающих производствах.

В добывающих отраслях в июле сохранялась положительная динамика: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). Одновременно продолжил расти объем предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в июле составило -1,1% г/г после -4,7% г/г в июне. Основной вклад в улучшение динамики внесли экспортно ориентированные отрасли: так, вышли в плюс темпы роста выпуска металлургического комплекса (+6,3% г/г после -8,8% г/г) и сектора нефтепереработки (+3,6% г/г после -0,7% г/г). Кроме того, замедлилось сокращение выпуска химического комплекса (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне).

В то же время в июле продолжилось снижение выпуска в пищевой промышленности и деревообработке. Сохраняется спад производства в машиностроительном комплексе. Кроме того, в отрицательную область вышла динамика производства строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции.

Показатели промышленного производства представлены на рис. 6.

в % к соств. периоду предыдущего года	янв.- июл.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
Промышленное производство	1,0	-0,5	-2,4	-2,4	-2,6	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	2,6	0,9	1,4	-2,2	-2,8	6,6	7,4	7,8	4,2
добыча угля	-2,5	-6,7	0,1	-3,7	-7,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	2,4	1,0	0,4	-2,9	-3,5	7,1	8,1	7,3	2,6
добыча металлических руд	-2,8	-9,0	-4,1	-4,3	-2,2	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	6,4	5,8	19,8	0,1	5,7	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	11,1	9,7	6,1	7,5	5,1	14,3	17,2	22	9,0
Обрабатывающие производства	0,1	-1,1	-4,7	-3,5	-3,0	-0,7	6,2	10,0	7,3
пищевая промышленность	0,6	-3,5	-0,3	-0,9	-1,6	1,6	4,4	6,6	4,9
в т.ч.									
пищевые продукты	0,6	-3,6	0,7	-0,6	-1,7	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	4,5	-1,2	2,8	3,0	2,6	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-13,5	-10,1	-32,0	-21,9	-14,3	-12,2	1,7	-2,9	2,3
легкая промышленность	-4,0	-4,2	-6,8	-4,8	-8,2	-0,9	-2,8	0,7	11,0
в т.ч.									
текстильные изделия	-9,3	-14,6	-12,0	-8,6	-10,2	-8,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	-2,1	3,2	-4,9	-3,6	-8,2	2,3	-1,3	-1,2	7,6
кожа и изделия из нее	0,6	-5,4	-2,3	-0,8	-4,5	5,4	6,9	7,0	16,6
деревообрабатывающий комплекс	0,1	-8,0	-4,8	-4,3	-0,3	2,2	8,1	10,6	10,4
в т.ч.									
обработка древесины и производство изделий из нее	-6,5	-20,4	-14,5	-11,2	-5,3	-1,2	6,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия	1,3	-0,9	-1,5	-4,5	-3,4	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,3	1,6	10,3	15,1	23,9	18,1	13,9	19,4	7,7
в % к соств. периоду предыдущего года	янв.- июл.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
производство кокса и нефтепродуктов	-0,6	3,6	-0,7	-5,5	-10,2	-5,1	5,5	8,9	3,6
химический комплекс	1,5	-1,8	-3,7	-0,6	-0,8	5,6	9,1	3,4	8,5
в т.ч.									
химические вещества и химические продукты	-2,8	-4,5	-7,7	-5,6	-7,3	-1,9	5,3	2,6	6,8
лекарственные средства и медицинские материалы	23,9	17,5	15,8	30,0	31,7	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,1	-7,1	-4,0	-6,2	-1,6	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,7	-0,4	1,9	1,4	3,5	8,1	13,6	12,7	9,2
металлургический комплекс	1,1	6,3	-8,8	-4,5	3,0	0,5	0,9	17,1	3,7
в т.ч.									
металлургия	0,3	-1,3	-6,0	-2,2	2,8	1,9	3,9	4	1,9
готовые металлические изделия	3,4	29,8	-17,5	-11,5	3,8	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс	-5,6	-12,9	-13,2	-7,9	-9,9	-7,5	9,3	14,6	11,5
в т.ч.									
компьютеры, электроника, оптика	5,8	-3,2	-12,2	28,4	6,1	12,8	1,8	16,8	9,5
электрооборудование	-4,8	-9,5	-3,4	-10,9	-8,8	-9,6	1,6	12,8	7,4
машины и оборудование, не кл. в другие группировки	6,4	-12,7	-3,9	0,6	11,2	13,8	19,1	26,5	16,9
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-42,2	-58,1	-62,2	-65,8	-61,2	-45,5	1,6	15	14,7
прочие транспортные средства и оборудование	-1,1	2,4	3,9	-7,8	-5,9	-12,8	16,6	7,5	10,0
прочие производства	0,2	-6,6	-0,9	-1,1	0,6	-4,0	6,7	12,3	4,4
в т.ч.									
мебель	1,5	-10,5	-7,8	2,3	3,3	5,6	16,8	2,0	17,7
прочие готовые изделия	0,0	-12,8	-0,5	-8,1	-3,4	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,1	-4,8	0,6	-0,7	0,6	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,3	-0,5	-0,2	4,3	2,1	1,4	-4,8	1,1	7,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,7	-14,9	-15,7	-4,2	-7,5	8,3	4,8	-0,3	17,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
 (https://www.economy.gov.ru/material/file/12ddde3085e9b7268d694d959255d48/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyul_2022_goda.pdf)

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам июля 2022 года (данные за август – сентябрь 2022 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам июля 2022 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам июля 2022 года

Наименование показателя	июль 2022 г.	В % к		январь - июль 2022 г. в % к январю - июлю 2021 г.	Справочно		январь - июль 2021 г. в % к январю - июлю 2020 г.
		июлю 2021 года	июню 2022 г.		июлю 2020 г.	июню 2021 года	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	93,8	94,8	101,2	123,2 ²⁾	99,9 ²⁾	125,5 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1920,4	125,8	110,8	137,3	120,0 ²⁾	118,7 ²⁾	102,8 ²⁾
обрабатывающие производства	325858,2	105,6	97,5	111,7	123,8 ²⁾	91,5 ²⁾	129,4 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	20277,1	107,6	91,4	102,6	101,2 ²⁾	94,8 ²⁾	115,2 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	10752,1	99,3	100,3	107,6	148,5 ²⁾	87,1 ²⁾	151,4 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	61927,5	104,5	107,3	133,2	97,5 ³⁾	120,4 ³⁾	99,2 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	1032,0	124,3	87,2	207,1	217,6	98,5	151,9
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ^{5), 6)}	478276,4	х	х	х	х	х	113,0
Оборот розничной торговли, млн. рублей	278909,6	84,5	105,4	882	106,8	101,7	116,0
Оборот общественного питания, млн. рублей	12329,4	102,1	112,6	94,8	132,9	100,3	128,7
Объем платных услуг населению, млн. рублей	51540,7	95,7	94,0	106,2	122,3	95,6	125,1
Индекс потребительских цен, %	х	116,6	99,6	116,3	107,5	100,4	106,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	21693	34,0	97,1	22,4	44,9	89,9	134,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁷⁾							
номинальная, рублей	72750,3	110,6	108,4	111,2	114,0	104,3	109,7
реальная	х	94,1	108,6	95,6	106,3	103,1	103,5

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

²⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

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

⁴⁾ С учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁵⁾ Квартальные итоги уточнены в соответствии с регламентом оценки, корректировки и публикации данных статистического наблюдения за строительством и инвестициями в основной капитал (приказ Росстата от 26.09.2016 №544).

⁶⁾ Данные за январь-июнь 2022 г., январь-июль 2022 г. к январю-июню 2021 г., январь-июль 2021 г. к январю-июню 2020 г.

⁷⁾ Данные приведены за июль 2022 г., июль 2022 г. к июню 2021 г., июль 2022 г. к маю 2022 г., январь-июль 2022 г. к январю-июню 2021 г., июль 2021 г. к июню 2020 г., июль 2021 г. к маю 2021 г., январь-июль 2021 г. к январю-июню 2020 г.

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> (<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-июле%202022%20года».pdf>)

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как разнонаправленная – отмечается как постепенный рост, так и снижение 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).

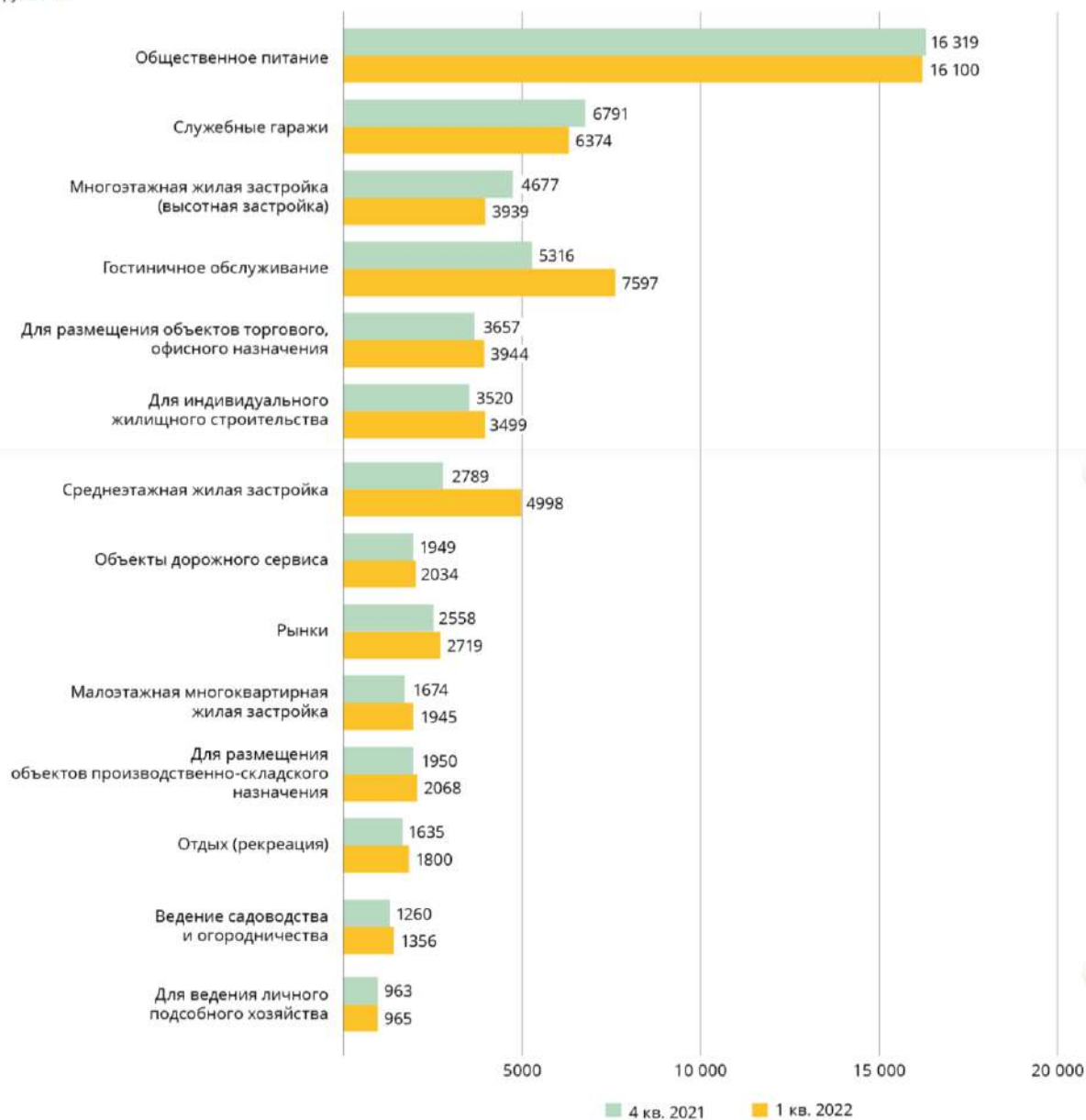
В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса.

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 I квартала 2022 года (последние официально опубликованные данные), проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition5452/article5633.html>.

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

БРН		ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА	Q	ЛУЦЕНКО Р.
Исследования / Москва Московская обл. С.-Петербург / Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов				
Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов				
Цены предложения по ВРИ				
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м				
Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	50	22 468	1356	8%
Для индивидуального жилищного строительства	24	98 321	3499	-1%
Для ведения личного подсобного хозяйства	35	12 533	965	0%
Малозатяжная многоквартирная жилая застройка	641	7479	1945	16%
Среднеэтажная жилая застройка	1000	16 960	4998	79% ¹
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1526	20 667	3939	-16%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	500	40 000	3944	8%
Рынки	2324	3000	2719	6%
Общественное питание	3333	39 474	16 100	-1%
Гостиничное обслуживание	2286	15 029	7597	43% ²
Отдых (рекреация)	968	11 000	1800	10%
Служебные гаражи	1481	8606	6374	-6%
Объекты дорожного сервиса	745	12 105	2034	4%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	160	14 900	2068	6%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 4 кв. 2021 - 1 кв. 2022 г., руб./кв.м



Цены предложения по муниципальным образованиям

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	692	-8%	1 099	5%	1 081	-7%
Волоколамский г.о.	490	-3%	664	-6%	699	-9%
г.о. Балашиха	5 285	4%	3 747	-1%	6 271	2%
г.о. Бронницы	634	6%	838	4%	-	-
г.о. Воскресенск	509	7%	596	9%	482	8%
г.о. Долгопрудный	5 508	5%	6 453	1%	-	-
г.о. Домодедово	1 786	21%	1 007	11%	1 650	-3%

г.о. Дубна	473	1%	1328	1%	1154	15%
г.о. Егорьевск	387	-5%	878	0%	404	-2%
г.о. Жуковский	1751	6%	2269	5%	-	-
г.о. Зарайск	146	5%	345	-3%	254	6%
г.о. Ивантеевка	2319	-9%	-	-	-	-
г.о. Истра	2853	-2%	3970	-6%	1945	-9%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Кашира	337	7%	380	-2%	328	-7%
г.о. Клин	506	-8%	550	4%	491	18%
г.о. Королёв	6259	2%	6520	-1%	-	-
г.о. Котельники	-	-	6667	0%	-	-
г.о. Красноармейск	1043	8%	-	-	-	-
г.о. Красногорск	5499	-1%	9324	3%	6500	-1%
г.о. Лобня	2327	-5%	3002	3%	2250	-3%
г.о. Лосино-Петровский	-	-	1739	-2%	-	-
г.о. Лотошино	-	-	351	5%	336	8%
г.о. Луховицы	-	-	672	-8%	350	2%
г.о. Лыткарино	3833	75% ^①	4009	5%	-	-
г.о. Люберцы	5367	-6%	3150	-2%	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Мытищи	4846	-5%	6255	-5%	3684	-13%
г.о. Озёры	296	9%	765	-1%	466	2%
г.о. Павловский Посад	451	-1%	1062	1%	549	5%
г.о. Подольск	2885	-3%	3494	-7%	3560	3%
г.о. Протвино	398	1%	286	-2%	783	10%
г.о. Пущино	419	8%	427	-5%	207	-5%
г.о. Серебряные Пруды	170	13%	338	-3%	254	-6%
г.о. Серпухов	362	10%	483	1%	590	7%
г.о. Солнечногорск	1656	21%	2421	-8%	1422	-17%
г.о. Ступино	532	3%	1162	5%	592	-1%
г.о. Фрязино	2000	-53% ^①	1327	3%	-	-
г.о. Химки	4116	-4%	11 529	1%	8039	- ^②

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Черноголовка	-	-	757	12%	600	0%
г.о. Чехов	726	11%	1322	-6%	924	1%
г.о. Шатура	171	1%	154	-2%	233	3%
г.о. Шаховская	197	23%	281	8%	211	-2%
г.о. Щелково	920	8%	955	2%	1378	2%
г.о. Электрогорск	534	4%	759	-1%	-	-
г.о. Электросталь	744	3%	902	-2%	-	-
Дмитровский г.о.	490	1%	1175	4%	779	1%
ЗАТО Власиха	-	-	15 745	-13%	-	-
Коломенский г.о.	528	-2%	609	-2%	335	5%
Ленинский г.о.	3944	-2%	1972	5%	3105	7%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Можайский г.о.	369	-6%	503	-1%	409	-7%
Наро-Фоминский г.о.	869	-3%	1544	-2%	935	-23%
Одинцовский г.о.	2674	0%	14 435	8%	3707	1%
Орехово-Зуевский г.о.	311	-0.4%	624	-3%	434	2%
Пушкинский г.о.	3484	-1%	2345	-1%	2295	-1%
Раменский г.о.	695	6%	935	8%	1563	-2%
Рузский г.о.	1050	69% ⁽¹⁾	796	4%	872	0%
Сергиево-Посадский г.о.	436	2%	631	-6%	650	-6%
Талдомский г.о.	399	9%	324	-4%	317	14%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Малозатяжная многоквартирная жилая застройка		Среднезатяжная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./ кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	2710	39% ⁽¹⁾	-	-	7093	н/д
Волоколамский г.о.	-	-	1000	0%	-	-
г.о. Балашиха	-	-	-	-	12 250	-2%
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	1701	0%	1000	н/д	1526	1%

г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-
г.о. Ивантеевка	-	-	-	-	2367	-5%
г.о. Истра	1703	-0,1%	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Малозатяжная многоквартирная жилая застройка		Среднезатяжная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-
г.о. Королёв	-	-	-	-	-	-
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-
г.о. Красноармейск	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	5340	-10%	-	-	-	-
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-
г.о. Лосино-Петровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-
г.о. Луковиды	-	-	-	-	-	-
г.о. Лыткарино	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	2499	н/д	7167	н/д	5000	0%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Малозатяжная многоквартирная жилая застройка		Среднезатяжная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Мытищи	4136	①	-	-	-	-
г.о. Озёры	-	-	-	-	-	-
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	2786	②	-	-	-	-
г.о. Протвино	-	-	-	-	-	-
г.о. Пущино	-	-	-	-	-	-
г.о. Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-
г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	1146	0%	-	-	4366	-21%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Фрязино	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	16 960	-1%	7500	-3%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Черноголовка	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-
г.о. Шатура	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	-	-	-	-	-	-
г.о. Электрогорск	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-
Дмитровский г.о.	1295	2%	-	-	-	-
ЗАТО Власика	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	4223	0%	11 234	н/д	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	1556	-4%	-	-	-	-
Одинцовский г.о.	5249	12%	-	-	18 750	0%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	-	-
Пушкинский г.о.	3996	0%	-	-	20 667	3%
Раменский г.о.	-	-	-	-	4177	-28%
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	2864	5%	-	-	-	-	-	-
Волоколамский г.о.	3400	-14%	-	-	-	-	-	-
г.о. Балашиха	11 238	-2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	3587	-8%	-	-	-	-	4923	58% ¹
г.о. Дубна	5769	-3%	-	-	-	-	-	-

г.о. Егорьевск	10 861	6%	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	20 000	-4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	5494	2%	-	-	5000	14%	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Клин	1944	-4%	-	-	17 700	н/д	-	-
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	19 891	21%	-	-	-	-	-	-
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Луковичи	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	6746	8%	-	-	-	-	-	-
г.о. Мытищи	4903	1%	-	-	-	-	-	-
г.о. Павловский Посад	1560	3%	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	3817	-1%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Серпухов	7173	-12%	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	3482	0,2%	3000	10%	3333	-5%	-	-
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	2146	2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	2703	12%	-	-	-	-	-	-
Дмитровский г.о.	3756	11%	-	-	-	-	3104	-0,3%
Коломенский г.о.	7680	-23%	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	5729	10%	-	-	-	-	10 663	н/д

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Можайский г.о.	2627	-19%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	2380	4%	-	-	-	-	-	-
Одинцовский г.о.	10 707	-7%	-	-	39 474	0%	15 029	0%
Орехово-Зуевский г.о.	4000	0%	-	-	-	-	-	-
Пушкинский г.о.	6177	1%	-	-	-	-	-	-
Раменский г.о.	1176	-17%	-	-	-	-	-	-

Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	2324	0%	-	-	-	-
Талдомский г.о.	1029	-17%	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	-	-	-	-	787	0%	2117	-1%
Волоколамский г.о.	2423	-1%	-	-	-	-	485	-1%
г.о. Балашиха	1239	-5%	7647	0%	-	-	5177	28%
г.о. Воскресенск	-	-	1481	-4%	-	-	600	1%
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	2872	-4%
г.о. Домодедово	3609	-1%	-	-	2150	-21%	1617	-15%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	-	-	-	-	-	-	2664	-18%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-	193	-22%
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-	14 567	27%
г.о. Красногорск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-	380	36% ⁽¹⁾
г.о. Луковцы	-	-	-	-	-	-	200	-50% ⁽²⁾
г.о. Люберцы	-	-	-	-	-	-	2535	-6%
г.о. Мытищи	1808	15%	-	-	-	-	3056	-3%
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	8606	-2%	-	-	1797	-11%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-	369	13%
г.о. Солнечногорск	-	-	-	-	4308	①	1290	-4%
г.о. Ступино	-	-	2920	н/д	-	-	576	10%
г.о. Химки	-	-	-	-	-	-	6137	20%
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-	467	-9%
г.о. Щелково	-	-	-	-	3968	-37%(2)	1206	-8%
Дмитровский г.о.	-	-	3571	н/д	-	-	1210	-22%
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-	494	-6%
Ленинский г.о.	-	-	-	-	6034	1%	4258	13%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-	313	-14%
Наро-Фоминский г.о.	-	-	-	-	-	-	1800	-3%
Одинцовский г.о.	11 000	н/д	-	-	-	-	6140	-5%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	-	-	750	-7%
Пушкинский г.о.	-	-	-	-	12 105	5%	3580	0%
Раменский г.о.	-	-	2810	2%	1838	н/д	1343	-5%
Рузский г.о.	970	-3%	-	-	5133	3%	1205	0%
Сергиево-Посадский г.о.	968	6%	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-

Цены предложения по диапазонам площадей

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Диапазоны площадей, сот.	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	3267	18%	3905	-4%	2323	-2%
> 5 ≤ 10	1495	2%	1788	-4%	1427	4%
> 10 ≤ 15	1150	-3%	1957	5%	1010	6%
> 15 ≤ 30	1312	1%	4580	7%	726	1%
> 30 ≤ 50	3072	-7%	10308	-13%	822	-6%
> 50 ≤ 100	2676	-21%	15450	-5%	799	-7%
> 100 ≤ 300	436	-10%	6241	-6%	1026	17%

> 300 ≤ 500	898	0%	2091	0%	87	39%(2)
> 500 ≤ 1000	571	-9%	2301	8%	-	-
> 1000	2312	91%(1)	963	-22%	2517	-3%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 1 кв. 2022 г., руб./кв.м

Диапазоны площадей, сот.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	1740	0%	-	-	-	-
> 5 ≤ 10	3797	4%	-	-	-	-
> 10 ≤ 15	3868	6%	-	-	-	-
> 15 ≤ 30	5836	-2%	-	-	14 023	24%
> 30 ≤ 50	4000	33%(1)	16 960	-1%	-	-
> 50 ≤ 100	-	-	-	-	9929	-6%
> 100 ≤ 300	4356	25%	-	-	5761	-7%
> 300 ≤ 500	1634	32%(2)	1000	0%	4052	-39%(4)
> 500 ≤ 1000	2898	44%(3)	11 234	н/д	-	-
> 1000	1579	3%	4052	н/д	3691	-16%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 1 кв 2022 г., руб./кв.м

Диапазоны площадей, сот.	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	9129	-15%	-	-	17 700	н/д	10 663	-
> 5 ≤ 10	8875	-24%	-	-	5 000	14%	-	-
> 10 ≤ 15	4382	-15%	-	-	-	-	2286	7%
> 15 ≤ 30	6065	-3%	2324	0%	18 508	-3%	8492	-1%
> 30 ≤ 50	4637	15%	3000	10%	-	-	-	-
> 50 ≤ 100	9759	14%	-	-	-	-	-	-
> 100 ≤ 300	8098	14%	-	-	-	-	-	-
> 300 ≤ 500	4062	12%	-	-	-	-	-	-
> 500 ≤ 1000	2175	0%	-	-	-	-	-	-
> 1000	1552	-1%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 1 кв 2022 г., руб./кв.м

Диапазоны площадей, сот.	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	-	-	-	-	7500	0%	-	-
> 5 ≤ 10	-	-	3571	н/д	6551	8%	2336	-6%
> 10 ≤ 15	-	-	-	-	2000	-10%	-	-
> 15 ≤ 30	2400	н/д	2359	-37%(2)	4743	-1%	4906	13%

> 30 ≤ 50	11 000	н/д	-	-	3636	-29%	2765	22%
> 50 ≤ 100	-	-	-	-	3968	-37% ⁽³⁾	2348	-24%
> 100 ≤ 300	1583	-40% ⁽¹⁾	4 57	-12%	12 105	91% ⁽⁴⁾	1764	-11%
> 300 ≤ 500	-	-	-	-	-	-	1575	16%
> 500 ≤ 1000	-	-	7647	0%	-	-	2429	2%
> 1000	1741	-1%	-	-	745	0%	2148	18%

Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition5452/article5633.html>

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель **«земли сельскохозяйственного назначения»** проводился на основе исследования рынка земель сельскохозяйственного назначения в Московской области по итогам I - III квартала 2020 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition1919/article1920.html#tsenovaya-situatsiya-4>.

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

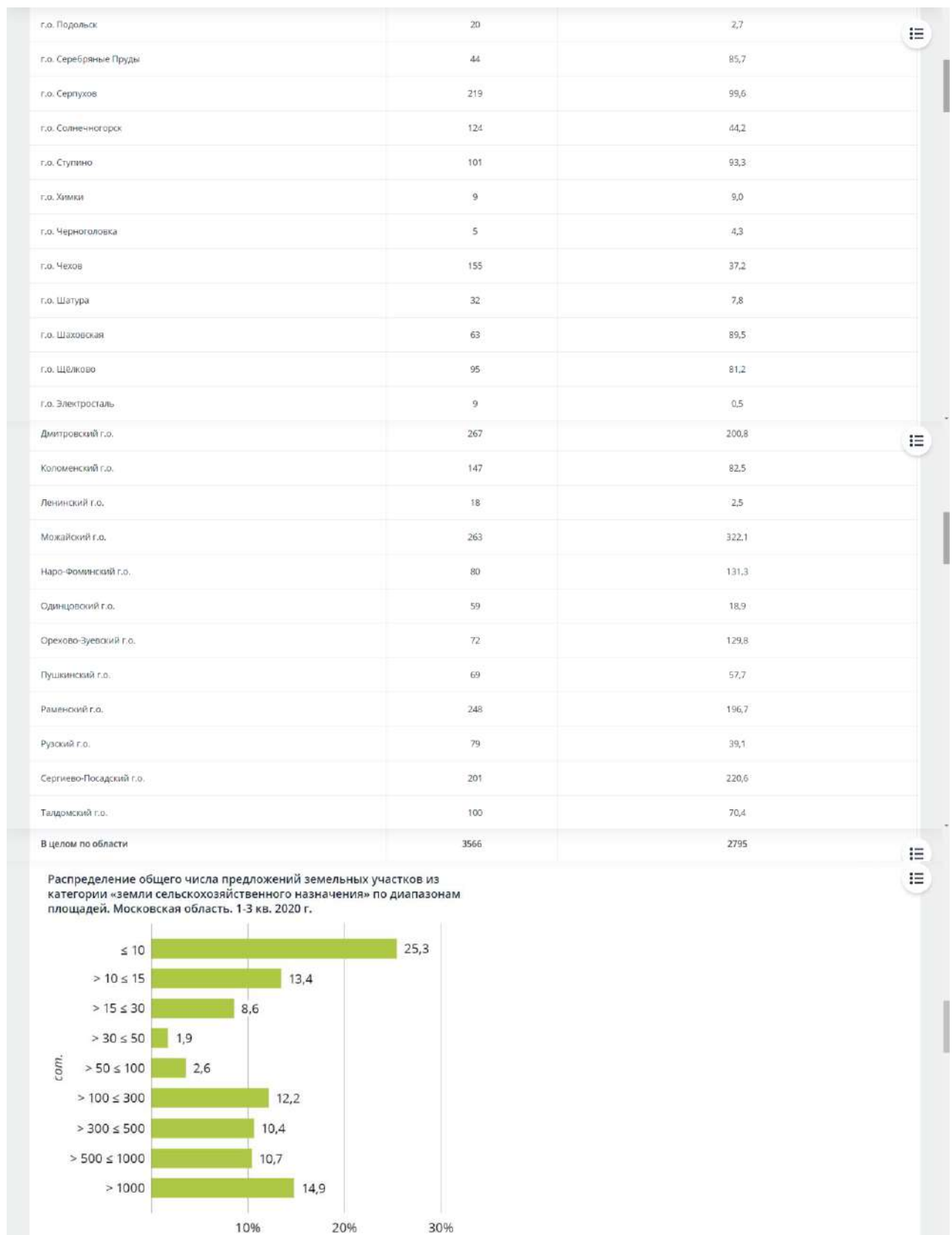

ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА
🔍
👤 ЛУЦЕНКО Р.

Обзор рынка купли-продажи земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения». Московская область

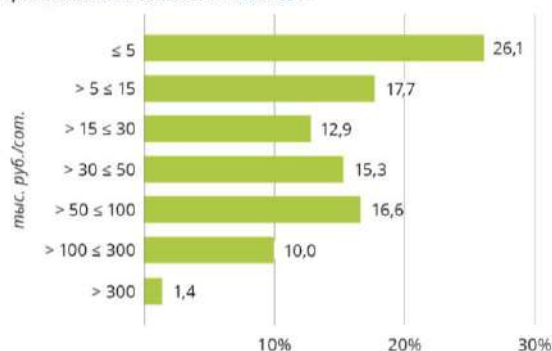
Структура предложения

Распределение земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» по муниципальным образованиям. Московская область. 1-3 кв. 2020 г.

Муниципальное образование	Количество	Суммарная площадь, тыс. сот.
Богородский г.о.	78	39,9
Волоколамский г.о.	92	158,2
г.о. Балашиха	6	1,6
г.о. Воскресенск	98	29,9
г.о. Домодедово	47	1,8
г.о. Егорьевск	78	27,0
г.о. Зарайск	23	8,2
г.о. Истра	196	93,5
г.о. Кашира	67	62,8
г.о. Клин	246	188,7
г.о. Лобня	3	3,7
г.о. Лосино-Петровский	4	2,3
г.о. Лотошино	7	3,6
г.о. Луховицы	40	17,7
г.о. Люберцы	3	0,03
г.о. Мытищи	23	18,5
г.о. Озёры	26	83,4
г.о. Павловский Посад	50	26,4



Распределение общего числа предложений земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» по диапазонам цен. Московская область. 1-3 кв. 2020 г.



Выставленные на продажу единичные предложения земельных участков, ВРИ которых не соответствует категории «земли сельскохозяйственного назначения». Московская область. 1-3 кв. 2020 г.

Муниципальное образование	Площадь, сот.	Цена, руб./сот.	ВРИ	Описание
г.о. Солнечногорск	6,7	237 929	Объекты придорожного сервиса, автомобильные мойки	Продается земельный участок в Солнечногорском районе, на ул. Ново-Ленинградская. Соседний участок тоже можно приобрести. Участки расположены вдоль дороги, что позволяет построить придорожный сервис или автомобильную мойку. Один участок 4,5 сот.; второй – 7 сот. Категория земель (земли сельскохозяйственного назначения) для строительства придорожного сервиса или автомобильной мойки. Кадастровый номер 50:09:0060812:645, 50:09:0060812:646. Стоимость участков 1 167 500 рублей и 1 665 500 рублей. Оперативный показ. Ипотека рассматривается. Возможно оформление участка в рассрочку. Точные координаты для яндекс-навигатора 55.978547,37311211.

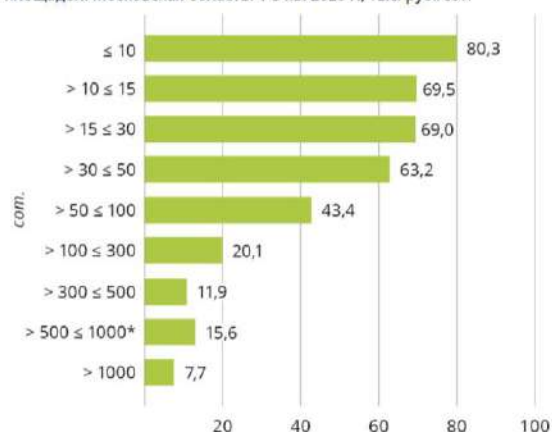
Ценовая ситуация

Цены предложения земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» по ВРИ. Московская область. 1-3 кв. 2020 г., руб./сот.*

Вид разрешенного использования	Минимальная цена	Максимальная цена	Средневзвешенная цена
Для садоводства и дачного строительства	1419	399 960	23 111
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1032	99 814	20 166
Для сельскохозяйственного производства	257	550 000	9117
Для ведения крестьянско-фермерского хозяйства	724	394 737	7756

* По ценам свыше 400 тыс. руб./сот. экспонировались участки, расположенные недалеко от МКАД, небольшие участки, площадью менее 10 сот., а также участки, обеспеченные центральными коммуникациями. По ценам ниже 1000 руб./сот. предлагались крупные участки, находящиеся на значительном удалении от МКАД.

Средневзвешенные цены предложения земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» по диапазонам площадей. Московская область. 1-3 кв. 2020 г., тыс. руб./сот.



*По ценам свыше 200 тыс. руб./сот. предлагались участки по Рублево-Успенскому, Новорижскому и Ленинградскому направлениям, обеспеченные центральными коммуникациями. Доля таких предложений в данном диапазоне площадей составила 2,2% от общего количества.

Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition1919/article1920.html#tsenovaya-situatsiya-4>

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте <https://statrile.ru>, приведены на рис. 7.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	11	6	5	6	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7	6	7	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	19	11	9	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	6	24	13	11	14	16

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при их переконфигурировании в различных регионах Российской Федерации.
Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продаж (профессиональными риэлтерами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
 - При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;
 - верхняя граница – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).
 - Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: оценка на торг, сроки ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2904-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2022-goda>

Рис. 7. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции (по данным ООО «Информ-оценка») на рынке земельных участков под дачное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2022 г. представлены на рис. 8.



Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под дачное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2022 г.

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

Сроки экспозиции на рынке земельных участков в Московской области под дачное (жилищное) строительство, указанные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, представлены на рис. 9.



СРД-30, май 2022 г.

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2016 - 2022 гг.

Использование: при учете ликвидности недвижимости в расчетах.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет, из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.4.1).

Таблица 1.4.1
Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.								
		2012 март	2013 ноябрь	2014 март	2020 март	2019 март	2018 март	2017 март	2016 ноябрь	
Квартиры										
1	1-комнатные квартиры									
	Москва	1.8..3	2.5..4	1.9..3	4..5	3..6	2..5	2..4	3..5	
	Санкт-Петербург	1.4..2.6	2..4	1.1..2.55	3..6	3..6	2..6	3..6	4..6	
	Екатеринбург	1.3..3.2	2..3	1.5..3	4..6	3..5	3..5	3..4	3..4	
2	2-комнатные квартиры									
	Москва	2..3	3..4	2..3	3..5	3..6	3..5	3..5	4..6	
	Санкт-Петербург	2..4	3..5	1.8..2.5	3..6	3..7	3..6	3..6	4..7	
	Екатеринбург	1.8..2.2	2..2.5	1.7..2	3..5	3..7	3..5	4..6	4..6	
3	3 и более-комнатные квартиры									
	Москва	2..4	3..5	2..3	5..8	6..10	6..9	5..6	6..7	
	Санкт-Петербург	1.8..5	2.5..6	2..2.5	4..7	6..8	5..8	4..6	4..8	
	Екатеринбург	1.7..4	3..4	2..3	3..6	3..8	3..7	3..5	4..6	
Земельные участки										
1	Под дачное строительство									
	Московская область	2..3	3..5	2..3	5..8	5..7	4..6	3..5	4..6	
	Тульская область	3..4	4..6	3..5	6..10	6..8	6..7			

Рис. 9. Сроки экспозиции на рынке земельных участков в Московской области под дачное (жилищное) строительство

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемому объекту, по данным разных источников, составляет от 2 до 7 мес.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости²

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и международные отношения, общественно-экономическую систему страны, макроэкономические показатели и их динамику, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективы экономики, инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются экономические условия и перспективы рынка недвижимости, рамки стоимости объекта и достоверность оценки.

Положение России в мире

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота,

² <https://statrilt.ru/downloads/Анализ%202022%20сентябрь.pdf>

первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР и развила вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Распространение военных баз США (более 700) по всему миру, массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые США и другими странами Запада во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белоруссии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны дестабилизация и войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад окружил Россию военными базами НАТО, вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с нацистской Германией без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны), после заявления главы Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия ограниченными силами превентивно начала специальную военную операцию по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Вооруженные силы РФ и Народной милиции республик ЛНР и ДНР уничтожают все военные объекты, военную инфраструктуру и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах НАТО на Украине, выявлены три десятка биологических военных лабораторий США, открытых в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия, выявились многочисленные центры подготовки военных кадров по стандартам НАТО.

Нарушая международные торгово-экономические соглашения и частные контракты, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке бесконтрольного

вывода капиталов из страны и замещению уходящих с российского рынка западных компаний.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств, ведут к изменениям сложившихся международных отношений.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Китай, Россия. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Значит, пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года очень негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Вместе с тем, санкции против России ударили по всей мировой экономике: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации всех стран.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

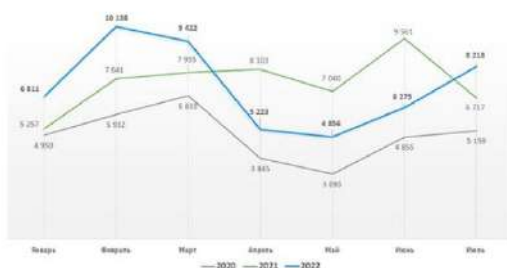
Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. (+17%) договоров участия в долевом строительстве.

Данные Росреестра по Москве:



Количество зарегистрированных ДДУ в Москве
(жилой фонд)



Количество зарегистрированных ДДУ в Москве
(нежилой фонд)



Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё.

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум-классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на освобожденных от нацистов территориях бывшей Украины.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будут ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса.

Выводы:

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности

стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Постепенное формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источник: 1. <https://statref.ru/downloads/Анализ%202022%20сентябрь.pdf>

6. 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.

Вирс тормозит российскую экономику

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

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

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта оценки.

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. 14.

Таблица 14.

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.

Применительно к оцениваемым объектам, исходные для оценки данные могут наблюдаться на следующих рынках (в терминологии Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»):

- посредническом рынке;
- рынке «от принципала к принципалу».

Кроме указанных в табл. 14 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. 15.

Таблица 15.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
-------------------------	---------------------

Вид использования и (или) зонирование:

категория объекта

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 5. Продолжение.

разрешенное использование объекта

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Характеристики местоположения:

адрес объекта	в непосредственной (максимальной) близости от местоположения объекта (объектов) оценки
типовая территориальная зона в пределах региона	не локализовалась
типовая территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	до 20 км от МКАД
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

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. 15 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

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.

Согласно требованию п. 22 ФСО №7 - «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора при проведении расчетов. Использование в расчётах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Оценщик использовал и описал весь ДОСТУПНЫЙ ему объем рыночных данных из доступных источников информации для составления выборки объектов – аналогов (объектов анализа). В выборку вошли объекты недвижимости, схожие по характеристикам с объектом (объектами) оценки.

Оценщик пришел к выводу, что количество найденных объектов – аналогов (объектов анализа), схожих по характеристикам с объектом (объектами) оценки, считается ДОСТАТОЧНЫМ для проведения анализа и последующих расчетов.

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

Условия финансирования предполагаемой сделки с объектами анализа – полная, единовременная оплата.

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 16 – табл. 24. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему Отчету.

Таблица 16.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта*	Разрешенное использование объекта*
Объект 1	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 2	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 3	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
Объект 4	земли населенных пунктов	для садоводства
Объект 5	земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства
Объект 6	земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства
Объект 7	земли сельскохозяйственного назначения	для садоводства
Объект 8	земли населенных пунктов	для садоводства
Объект 9	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 10	земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
Объект 11	земли населенных пунктов	для садоводства

* - в случае, если категория и вид разрешенного использования земельного участка в тексте объявления не указаны, то значение данных параметров уточнялось по телефону, указанному в тексте объявления.

Источник: 1. Анализ оценщика.

Выбор объектов анализа с категорией объекта: земли сельскохозяйственного назначения и видом разрешенного использования: для ведения гражданами садоводства и огородничества, обусловлено тем, что в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, данное сочетание категории и вида разрешенного использования, в соответствии с данными представленными в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, классифицируется как «земельные участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)».

Также выбор объектов анализа с категорией объекта: земли населенных пунктов и видами разрешенного использования: для садоводства; для личного подсобного хозяйства; для дачного строительства, обусловлено тем, что в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, данное сочетание категории и вида разрешенного использования, в соответствии с данными представленными в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, классифицируется как «земельные участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)».

Сочетание категории объекта: земли сельскохозяйственного назначения и вида разрешенного использования: для дачного строительства оцениваемых объектов, в соответствии с данными представленными в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год, также классифицируется как «земельные участки, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)».

Таким образом, можно говорить о том, что оцениваемые объекты и объекты-аналоги по таким критериям, как категория и вид разрешенного использования, не имеют существенных отличий.

Подтверждение информации представлено ниже:

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование (ведение сельского хозяйства) - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, производством продукции животноводства, объектов сельскохозяйственного назначения, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции	1.1-1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов	2.5-2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	2.1-2.3, 2.7

Источник: «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 28
Объект 2	Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово"
Объект 3	Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово"
Объект 4	Московская область, Щелковский район, вблизи дер. Серково, СНТ "Железнодорожник", участок №38
Объект 5	Московская область, Щелковский район, СПК "Ручеек-2" (ТСН "Ручеек-2")
Объект 6	Московская область, г.о. Щелково, СПК Комета, 763
Объект 7	Московская область, Щелковский район, вблизи дер. Медвежьи Озера (территория бывшего аэродрома), СПК "Рассвет", земельный участок № 23

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 8	Московская область, Щелково городской округ, Жегаловский с/о, пос. Оболд ино, СНТ "Нива-1"
Объект 9	Московская область, Щелково городской округ, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы, уч-к 55
Объект 10	Московская область, Щелково городской округ, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы, уч-к 35
Объект 11	Московская область, Щелковский район, д. Серково, СНТ Железнодорожник, 35

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 18.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 1	до 15 км от МКАД	местоположение характеризуется как ТЗ № 6 – окраина населенного пункта	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 2	до 15 км от МКАД	местоположение характеризуется как ТЗ № 6 – окраина населенного пункта	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 3	до 15 км от МКАД	местоположение характеризуется как ТЗ № 6 – окраина населенного пункта	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 4	от 16 до 30 км от МКАД	несмотря на то, что объект расположен вне города, его местоположение внутри населенного пункта характеризуется как ТЗ № 4 – индивидуальные жилые дома	Щелковское ш., 17 км от МКАД
Объект 5	до 15 км от МКАД	несмотря на то, что объект расположен вне города, его местоположение внутри населенного пункта характеризуется как ТЗ № 4 – индивидуальные жилые дома	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 6	до 15 км от МКАД	несмотря на то, что объект расположен вне города, его местоположение внутри населенного пункта характеризуется как ТЗ № 4 – индивидуальные жилые дома	Щелковское ш., 10 км от МКАД
Объект 7	до 15 км от МКАД	несмотря на то, что объект расположен вне города, его местоположение внутри населенного пункта характеризуется как ТЗ № 4 – индивидуальные жилые дома	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 8	от 16 до 30 км от МКАД	несмотря на то, что объект расположен вне города, его местоположение внутри населенного пункта характеризуется как ТЗ № 4 – индивидуальные жилые дома	Щелковское ш., 19 км от МКАД
Объект 9	до 15 км от МКАД	несмотря на то, что объект расположен вне города, его местоположение внутри населенного пункта характеризуется как ТЗ № 4 – индивидуальные жилые дома	Щелковское ш., 13 км от МКАД
Объект 10	до 15 км от МКАД	несмотря на то, что объект расположен вне города, его местоположение внутри населенного пункта характеризуется как ТЗ № 4 – индивидуальные жилые дома	Щелковское ш., 13 км от МКАД
Объект 11	от 16 км от МКАД	несмотря на то, что объект расположен вне города, его местоположение внутри населенного пункта характеризуется как ТЗ № 4 – индивидуальные жилые дома	Щелковское ш., 19 км от МКАД

* - значение данного показателя определено с использованием информации, представленной в тексте объявления.

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м*	Наличие коммуникаций**	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	1 200,0	нет (электричество по границе)	ровный	правильная
Объект 2	900,0	нет (электричество по границе)	ровный	правильная
Объект 3	900,0	нет (электричество по границе)	ровный	правильная
Объект 4	712,0	электричество	ровный	правильная
Объект 5	763,0	нет (электричество по границе)	ровный	правильная
Объект 6	791,0	нет	ровный	правильная
Объект 7	750,0	нет (электричество по границе)	ровный	правильная
Объект 8	550,0	нет (электричество, газ по границе)	ровный	правильная
Объект 9	1 200,0	нет (электричество, газ по границе)	ровный	правильная
Объект 10	1 200,0	нет (электричество, газ по границе)	ровный	правильная
Объект 11	1 039,0	электричество	ровный	правильная

* - значение данного показателя определено с использованием информации, представленной в тексте объявления и с использованием сервиса <https://pkk.rosreestr.ru>

** - значение данного показателя было уточнено в результате телефонного интервьюирования лица, контакты которого указаны в тексте объявления (предложения к продаже)

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

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 законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

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 22.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог*	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 1	грунтовая дорога	нет	нет
Объект 2	грунтовая дорога	нет	нет
Объект 3	грунтовая дорога	нет	нет
Объект 4	грунтовая дорога	нет	нет
Объект 5	грунтовая дорога	нет	нет
Объект 6	асфальтированная дорога	нет	нет
Объект 7	асфальтированная дорога	нет	нет
Объект 8	грунтовая дорога	нет	нет
Объект 9	дорога из асфальтовой крошки	нет	нет
Объект 10	дорога из асфальтовой крошки	нет	нет
Объект 11	асфальтированная дорога	нет	нет

* - значение данного показателя было уточнено в результате телефонного интервьюирования лица, контакты которого указаны в тексте объявления (предложения к продаже)

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Объект анализа	Наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором*	Наличие системы освещения территории*	Наличие охраны территории*
Объект 1	нет	нет	нет
Объект 2	нет	нет	нет
Объект 3	нет	нет	нет
Объект 4	огорожен по периметру	нет	нет
Объект 5	огорожен по периметру	в наличии	в наличии
Объект 6	огорожен по периметру	нет	нет
Объект 7	с трех сторон ограждение	нет	нет
Объект 8	огорожен по периметру	нет	нет
Объект 9	нет	в наличии	в наличии
Объект 10	нет	в наличии	в наличии
Объект 11	огорожен по периметру	нет	нет

* - значение данного показателя было уточнено в результате телефонного интервьюирования лица, контакты которого указаны в тексте объявления (предложения к продаже)

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	2 750 000	2 292
Объект 2	1 999 000	2 221
Объект 3	2 000 000	2 222
Объект 4	2 800 000	3 933

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 5	2 820 000	3 696
Объект 6	3 100 000	3 919
Объект 7	2 600 000	3 467
Объект 8	2 100 000	3 818
Объект 9	3 800 000	3 167
Объект 10	3 900 000	3 250
Объект 11	3 850 000	3 705
	мин	2 221
	макс	3 933
	среднее	3 245
	медиана	3 467
	стандартное отклонение	688
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	21,20%

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 2 221 руб./кв. м до 3 933 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

Коэффициент вариации, который характеризует однородность данных, является ценной статистической характеристикой.

В статистике принято, что, если коэффициент вариации:

- меньше 10%, то степень рассеивания данных считается незначительной;
- от 10% до 20% - средней;
- больше 20% и меньше или равно 33% - значительной;
- значение коэффициента вариации не превышает 33%, то совокупность считается однородной;
- если больше 33%, то – неоднородной.

В целом, рассчитанный коэффициент вариации объектов анализа, свидетельствует об однородности выборки объектов анализа, т.к. коэффициент вариации меньше 33%.

Таким образом, можно констатировать, что выявленные предложения по продаже объектов анализа, образующие соответствующую выборку объектов, имеют значительный разброс значений признака выборки (удельных цен продаж).

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 «выше средней» - «низкая», так как срок экспозиции объектов составляет от 2 до 7 мес.

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. 25).

Таблица 25.

Градация сроков экспозиции

Показатель ликвидности	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. 26.

Таблица 26.

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 не возможно.	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 не возможно.	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 не возможно.	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 не возможно.	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 не возможно.	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли сельскохозяйственного назначения	земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения			
- разрешенное использование объекта	для дачного строительства	для ведения личного подсобного хозяйства; для садоводства; индивидуальное; для дачного строительства			
Совокупная оценка вида разрешенного	земельные участки	земельные участки	Отличий нет, корректировка не	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния

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>использования *</i>	<i>под ИЖС</i>	<i>под ИЖС</i>	<i>требуется</i>	<i>исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно.</i>	<i>фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется</i>
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Щелковский район, СПК «Агрофирма Жегалово», поле № 48, уч. 32, 31	данные представлены в табл. 17	Отличия не существенные, корректировка не требуется.	В целом 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 не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД и от 16 до 30 км от МКАД (разброс от 10 до 19 км от МКАД)	Отличия не существенные, корректировка не требуется, т.к. объекты находятся в одном районе.	Различны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно.	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- типовая территориальная зона в пределах населенного пункта	ТЗ № 6 – окраина населенного пункта	ТЗ № 4 – индивидуальные жилые дома; ТЗ № 6 – окраина населенного пункта	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.
- удаление от МКАД, км	18	данные представлены в табл. 18	Отличия не существенные, корректировка не требуется.	В целом 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 не требуется.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	1 200,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	от 550,0 до 1 200,0 (диапазоны площади «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 до 3 000 кв. м»)	Отличия существенные, требуется корректировка.	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	данные представлены в табл. 19	Отличия существенные, требуется корректировка.	Различны 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.
- рельеф объекта	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не требуется.	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 не требуется.
- форма объекта	правильная	правильная	Отличий нет, корректировка не требуется.	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 не требуется.
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 не возможно.	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 не возможно.	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.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется.	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 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
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 не возможно.	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии (грунтовая дорога)	данные представлены в табл. 22	Отличия существенные, требуется корректировка.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно.	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется.	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 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 не возможно.	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	нет	данные представлены в табл. 23	Отличия существенные, требуется корректировка.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно.	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие системы освещения территории	нет	данные представлены в табл. 23	Отличия существенные, требуется корректировка.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно.	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие охраны территории	нет	данные представлены в табл. 23	Отличия существенные, требуется корректировка.	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно.	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 26 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- типовая территориальная зона в пределах населенного пункта (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- наличие подъездных дорог (другие характеристики);
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором (другие характеристики);
- наличие системы освещения территории (другие характеристики);
- наличие охраны территории (другие характеристики).

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 11 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)

³ Степень связи по таблице Чеддока
слабая

Значение коэффициента корреляции:
от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)

объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «площадь объекта» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,48).

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 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.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

В данном разделе приведены коэффициенты, полученные по результатам экспертного опроса.

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 10. Предложение

Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,74	0,78
Земельные участки под жилую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,83
- Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,80
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,73	0,79

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 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.

умеренная	от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
заметная	от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
высокая	от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
весьма высокая	от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

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 - 2022. 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, 2022 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 108. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,4%	4,6%	16,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,6%	4,7%	12,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	4,3%	14,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,4%	7,4%	13,5%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг в границах интервалов по категориям городов

Таблица 107. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под индустриальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,6%	5,3%	17,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	6,2%	14,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,5%	6,5%	18,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,1%	6,6%	15,6%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 109. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,6%	6,4%	20,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,7%	8,8%	18,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	12,2%	17,8%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 110. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (МЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,0%	3,9%	14,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,7%	4,5%	12,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	8,0%	15,0%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 112. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под объекты рекреации) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,6%	8,2%	18,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,0%	8,8%	17,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,3%	9,3%	15,3%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 111. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,2%	3,9%	14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,2%	4,3%	12,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	4,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	8,5%	6,1%	10,9%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 113. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,5%	4,8%	16,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	7,8%	16,2%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	4,3%	19,3%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,0%	15,6%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

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

Таблица 29.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков Значения скидки на торг, усредненные по городам России

Таблица 114. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,9%	13,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	9,7%	8,9%	10,5%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,6%	16,6%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,7%	8,3%	11,2%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,2%	8,5%	9,9%
Земельные участки под объекты рекреации	14,0%	12,6%	15,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,4%	10,2%	12,5%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116. Значения скидки на торг на активном рынке (Земельные участки под индустриальную застройку) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	11,9%	4,8%	18,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	9,2%	15,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,3%	9,8%	14,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	5,9%	19,9%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 117. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,7%	7,5% - 15,8%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,5% - 12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	6,5% - 13,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0% - 15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,0%	8,0% - 16,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	н/д - н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,4%	4,8% - 16,0%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 119. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (МЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,7%	7,5% - 15,8%
2	Санкт-Петербург	6,7%	1,7% - 11,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,7%	7,0% - 14,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0% - 15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,0%	н/д - н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	н/д - н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,1%	7,1% - 15,1%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 121. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под объекты рекреации) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	12,5%	6,7% - 18,3%
2	Санкт-Петербург	16,7%	8,9% - 24,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,8%	10,1% - 18,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0% - 15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	н/д - н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д - н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,9%	6,4% - 15,4%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 118. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки сельскохозяйственного назначения) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	12,5%	6,7% - 18,3%
2	Санкт-Петербург	19,6%	7,5% - 31,8%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,5%	10,8% - 18,3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	8,8%	1,3% - 16,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,0%	9,7% - 18,3%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д - н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,2%	9,7% - 22,6%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 120. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	11,2%	6,0% - 16,3%
2	Санкт-Петербург	8,2%	3,5% - 12,9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,5%	5,9% - 13,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	6,3%	1,3% - 11,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,5%	7,0% - 14,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д - н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,3%	4,1% - 14,4%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 122. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	12,5%	6,7% - 18,3%
2	Санкт-Петербург	8,8%	4,4% - 13,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,0%	9,6% - 16,4%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0% - 15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	н/д - н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д - н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,3%	7,3% - 15,3%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 30, 2022 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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 мае 2022 г.	4-6% (5%)	5-9% (7%)	5-7% (6%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	7-9% (8%)	9-12% (10,5%)	9-12% (10,5%)
г. Москва в мае 2022 г.	3-4% (3,5%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	8-9% (8,5%)	4-6% (5%)	8-10% (9%)	4-7% (5,5%)	8-11% (9,5%)	8-12% (10%)

Подтверждение информации



СРД-30, май 2022 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	2-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	7-10 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-6 (5,5)	3-5 (4)	4-8 (6,5)	3-5 (4)	6-8 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-8 (7,5)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Новосибирск	2-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2022 г.	3,3	5,4	4,6	7,7	4,6	8,1	5,7	9,4	9,7
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Омск	2-4 (3)	5-8 (6,5)	4-5 (5,5)	8-10 (9)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-11 (10)
Севастополь	3-5 (4)	7-10 (8,5)	-	6-9 (7,5)	-	7-10 (8,5)	-	9-11 (10)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	9-11 (10)	8-11 (9,5)
Тамбов	3-5 (4)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в мае 2022 г.	3,7	6,5	4,8	8,1	4,8	8,4	5,9	10,0	10,4
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	4-6 (5)	5-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Примечание: В скобках указано среднее значение. По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже права собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Примечание: В скобках указано среднее значение.

По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 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.

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

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

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53
Под коммерческую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,55	0,62
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Матрицы коэффициентов

Таблица 14. Матрица. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	1,00	1,12	1,33	1,62
	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,50	0,62	0,70	0,82	1,00

Таблица 12. Ожогчаппис.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54
Под объекты рекреации			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,70	0,66	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,59	0,55	0,63
Прочие населенные пункты	0,51	0,48	0,54

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 15. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,24	1,41	1,71	2,08
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,38	1,67
	Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,58	0,73	0,82	1,00	1,21
	Прочие населенные пункты	0,48	0,60	0,68	0,83	1,00

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 16. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	под жилую застройку	Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районные центры с развитой промышленностью	Районные центры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,25	1,41	1,63	1,99
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,13	1,30	1,58
	Районные центры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,15	1,40
	Районные центры сельскохозяйственных районов	0,62	0,77	0,87	1,00	1,22
	Прочие населенные пункты	0,50	0,63	0,71	0,82	1,00

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 17. Матрица. Отношение цен земельных участков под объекты рекреации по районам области по отношению к областному центру. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	под объекты рекреации	Объект-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районные центры с развитой промышленностью	Районные центры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	Областной центр	1,00	1,25	1,44	1,69	1,95
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	1,00	1,15	1,35	1,56
	Районные центры с развитой промышленностью	0,70	0,87	1,00	1,17	1,36
	Районные центры сельскохозяйственных районов	0,59	0,74	0,85	1,00	1,15
	Прочие населенные пункты	0,51	0,64	0,74	0,87	1,00

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 32.

Таблица 32. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 79. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,85	0,84 0,86
Зоны автомагистралей	0,83	0,81 0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70 0,74
Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,74 0,77
Окраины города, промзоны	0,73	0,69 0,77
Под коммерческую застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,88	0,86 0,89
Зоны автомагистралей	0,77	0,75 0,78
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,67 0,72
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,74 0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62 0,67
Под жилую застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,88	0,86 0,89
Зоны автомагистралей	0,72	0,70 0,75
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,71 0,77
Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,76 0,80
Окраины города, промзоны	0,65	0,63 0,66

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Матрицы коэффициентов

Таблица 81. Матрица. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	под индустриальную застройку	Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	Центр города	1,00	1,18	1,20	1,38	1,33	1,38
	Центры деловой активности	0,85	1,00	1,02	1,18	1,13	1,17
	Зоны автомагистралей	0,83	0,98	1,00	1,15	1,10	1,15
	Индивидуальные жилые дома	0,72	0,85	0,87	1,00	0,96	0,99
	Многоквартирная жилая застройка	0,75	0,89	0,91	1,04	1,00	1,04
	Окраины города, промзоны	0,73	0,85	0,87	1,01	0,96	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 82. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	под коммерческую застройку	Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36
	Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19
	Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08
	Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18
	Окраины города, промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 83. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

Объект оценки	под жилую застройку	Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,38	1,35	1,28	1,55
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,21	1,18	1,12	1,36
	Зоны автомагистралей	0,72	0,82	1,00	0,98	0,93	1,12
	Индивидуальные жилые дома	0,74	0,85	1,02	1,00	0,95	1,15
	Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,89	1,08	1,05	1,00	1,21
	Окраины города, промзоны	0,65	0,74	0,89	0,87	0,83	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2.7. Физические характеристики объекта.

При проведении настоящей оценки в качестве физических характеристик объектов, в частности земельных участков, рассматривались: площадь объекта; наличие коммуникаций; 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.

1. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 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. 33.

Таблица 33.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России		аналог									
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Таблица 31

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России		аналог									
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
100-200	0,39	0,76	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,45	2,61
200-300	0,30	0,63	0,77	1,00	1,19	1,38	1,54	1,64	1,77	1,89	2,00
300-400	0,25	0,45	0,54	0,64	1,00	1,14	1,25	1,38	1,45	1,59	1,68
400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
500-600		0,35	0,51	0,65	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
700-800		0,30	0,43	0,58	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 32

Земельные участки под индивидуальную застройку. Данные, усредненные по России		аналог									
Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,58	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,28	1,38	1,46	1,55	1,62	1,68	1,74
200-300	0,50	0,70	0,88	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35
400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,23	1,25
500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900	0,35	0,48	0,60	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,95	1,00	1,03
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России		аналог									
Площадь, сот.	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
0-10	1,00	1,20	1,48	1,80	1,89	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99	
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,29	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53	
30-50	0,67	0,88	1,00	1,06	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	
50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	
70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12	
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,01	1,03	1,06	1,09	
130-150	0,53	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	
170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 36

Земельные участки под жилую застройку. Данные по г. Москва		аналог									
		Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800
объект оценки	0-10	1,00	1,47	1,79	2,01	2,17	2,31	2,43	2,54	2,64	2,75
	10-30	0,68	1,00	1,21	1,36	1,47	1,57	1,65	1,72	1,79	1,86
	30-50	0,56	0,82	1,00	1,12	1,21	1,29	1,35	1,42	1,47	1,54
	50-70	0,50	0,74	0,89	1,00	1,09	1,16	1,21	1,27	1,32	1,37
	70-90	0,46	0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,26
	90-110	0,43	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19
	110-130	0,41	0,61	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,09	1,13
	130-150	0,39	0,58	0,70	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08
	150-170	0,38	0,56	0,68	0,76	0,82	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04
	170-200	0,36	0,54	0,65	0,73	0,79	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в г. Москва.

Таблица 34

Земельные участки. Данные по г. Москва и Московской области ⁴		аналог									
		Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800
объект оценки	0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47
	50-100	0,89	1,00	1,08	1,14	1,16	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31
	100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21
	200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14
	300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10
	400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,07	1,09
	500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05
	600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03
	700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
	800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00

Таблица 35

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г. Москва		аналог									
		Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800
объект оценки	0-50	1,00	1,41	1,74	2,04	2,27	2,45	2,61	2,75	2,87	2,98
	50-100	0,71	1,00	1,24	1,45	1,61	1,74	1,85	1,95	2,04	2,12
	100-200	0,57	0,81	1,00	1,17	1,30	1,41	1,50	1,58	1,65	1,71
	200-300	0,49	0,69	0,85	1,00	1,11	1,20	1,28	1,34	1,41	1,46
	300-400	0,44	0,62	0,77	0,90	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32
	400-500	0,41	0,57	0,71	0,83	0,93	1,00	1,08	1,12	1,17	1,22
	500-600	0,38	0,54	0,67	0,78	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14
	600-700	0,36	0,51	0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09
	700-800	0,35	0,49	0,61	0,71	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04
	800-900	0,34	0,47	0,58	0,68	0,76	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 42

Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек		аналог									
		Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800
объект оценки	0-10	1,00	1,16	1,26	1,31	1,36	1,39	1,42	1,44	1,46	1,49
	10-30	0,86	1,00	1,08	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,26	1,28
	30-50	0,80	0,93	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18
	50-70	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13
	70-90	0,74	0,86	0,93	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06	1,08	1,10
	90-110	0,72	0,84	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07
	110-130	0,70	0,82	0,88	0,93	0,96	0,99	1,00	1,02	1,03	1,05
	130-150	0,68	0,81	0,87	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03
	150-170	0,68	0,80	0,86	0,90	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,02
	170-200	0,67	0,79	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения менее 1 млн. человек.

Таблица 43

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек ⁷		аналог									
		Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,46	1,57	1,63	1,69	1,74	1,79	1,82
	50-100	0,83	1,00	1,15	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,49	1,54
	100-200	0,74	0,93	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34
	200-300	0,69	0,91	0,98	1,06	1,10	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,87	0,97	1,04	1,09	1,13	1,16	1,19	1,21	1,23
	400-500	0,61	0,84	0,93	1,00	1,05	1,09	1,12	1,15	1,17	1,19
	500-600	0,59	0,81	0,90	0,97	1,02	1,06	1,09	1,11	1,14	1,16
	600-700	0,57	0,80	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,14
	700-800	0,56	0,78	0,86	0,93	0,98	1,02	1,05	1,08	1,10	1,12
	800-900	0,55	0,76	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с численностью населения более 1 млн. человек.

Таблица 40

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек ⁶		аналог									
		Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800
объект оценки	0-50	1,00	1,22	1,38	1,51	1,61	1,68	1,74	1,79	1,84	1,88
	50-100	0,82	1,00	1,13	1,24	1,32	1,38	1,43	1,48	1,51	1,55
	100-200	0,72	0,88	1,00	1,10	1,16	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37
	200-300	0,66	0,81	0,91	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,22	1,25
	300-400	0,62	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,08	1,12	1,15	1,17
	400-500	0,59	0,72	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12
	500-600	0,57	0,70	0,79	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08
	600-700	0,56	0,68	0,77	0,84	0,89	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	700-800	0,54	0,66	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02
	800-900	0,53	0,65	0,73	0,80	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек		аналог									
		Площадь, сот.	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800
объект оценки	0-50	1,00	1,57	2,08	2,57	2,95	3,27	3,55	3,80		
	50-100	0,64	1,00	1,33	1,64	1,98	2,26	2,42	2,57	2,71	2,83
	100-200	0,48	0,75	1,00	1,23	1,42	1,57	1,70	1,82	1,93	2,04
	200-300	0,39	0,61	0,81	1,00	1,15	1,27	1,38	1,48	1,57	1,65
	300-400	0,34	0,53	0,71	0,87	1,00	1,11	1,20	1,29	1,37	1,44
	400-500	0,31	0,48	0,64	0,79	0,90	1,00	1,09	1,16	1,23	1,29
	500-600	0,28	0,44	0,59	0,72	0,83	0,92	1,00	1,07	1,14	1,20
	600-700	0,26	0,41	0,55	0,68	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12
	700-800	0,25	0,39	0,52	0,64	0,73	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05
	800-900	0,24	0,37	0,49	0,61	0,70	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 44

Таблица 44												
Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
Объект оценки	0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34
	50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,22
	100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16
	200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11
	300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08
	400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06
	500-600	0,76	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,05	1,04
	600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03
Объект оценки	700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
	800-900	0,75	0,82	0,86	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
	900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00

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 оценки 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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³		аналог					
Площадь, кв.м		<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	1,28	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	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России		аналог					
Площадь, кв.м		<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	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		<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

³ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

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

Таблица 38

Земельные участки г. Санкт-Петербург						
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 39

Земельные участки в городах миллионниках						
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	0,76	0,86	0,96	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел.						
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	0,82	1,00	1,14	1,27	1,33
	3000-6000	0,72	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

Справочник оценки 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

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью⁶

Таблица 36

Земельные участки г. Москва						
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 37

Земельные участки Московской области						
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

⁶ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (категории городов)

Справочник оценки 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		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	0,78	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		аналог			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,47
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,20
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,06
	>6000	0,68	0,83	0,94	1,00

Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 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 млн. чел.				
Площадь, кв.м	аналог			
	<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40
	1500-3000	0,82	1,00	1,15
	3000-6000	0,71	0,87	1,00
	>6000	0,64	0,78	0,89

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

Таблица 44

Земельные участки под ИЖС г. Москва					
Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,25	1,35
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,18
	3000-6000	0,80	0,91	1,00	1,08
	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 г. Санкт-Петербург					
Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,19	1,34	1,47
	1500-3000	0,84	1,00	1,12	1,23
	3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,10
	6000-10000	0,68	0,81	0,91	1,00
	>10000	0,66	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.

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

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

Таблица 35.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,78	0,83
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,85	0,82	0,88

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 59 (продолжение)

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями и теплоснабжением, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями и теплоснабжением, коммуникационные связи)	0,85	0,80	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,85	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,72	0,80
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,68	0,66	0,71
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,81	0,86

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 61 (продолжение)

города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующие регионы			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,84	0,73	0,95
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,83	0,68	0,99
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,82	0,71	0,93
города с численностью менее 1 млн. чел. и соответствующие регионы			
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,79	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,69	0,58	0,80
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,72	0,61	0,83
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,71	0,55	0,86

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Санкт-Петербурге

Таблица 63

Коммуникации	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-15%	-19%	-31%	-30%	-32%	-32%	-43%		
Э	18%	0%	-4%	-2%	-19%	-17%	-20%	-32%		
Г	23%	4%	0%	2%	-15%	-13%	-17%	-30%		
В, К, Т, Комм	20%	2%	-2%	0%	-17%	-15%	-19%	-31%		
Э, Г	45%	23%	18%	21%	0%	-2%	-2%	-17%		
Э, В, К, Т, Комм	42%	20%	15%	18%	-2%	0%	-4%	-19%		
Г, В, К, Т, Комм	48%	25%	20%	23%	3%	4%	0%	-15%		
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	48%	42%	45%	20%	23%	18%	0%		

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

Таблица 65

Коммуникации	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%		
Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%		
Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%		
В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%		
Э, Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%		
Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%		
Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%		
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	48%	22%	20%	19%	0%		

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.

2. Вышеуказанные исследования также 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. 36 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,75	0,63	0,86
--	------	------	------

В таблицах 62 - 65 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемых участках и объектах-аналогах по различным категориям городов.

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

Таблица 62

Коммуникации	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%	-30%	-41%		
Э	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%		
Г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%		
В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-16%	-30%		
Э, Г	42%	19%	19%	18%	0%	-1%	-1%	-17%		
Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%		
Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%		
Э, Г, В, К, Т, Комм	70%	43%	43%	42%	20%	19%	19%	0%		

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

Таблица 64

Коммуникации	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствуют	0%	-18%	-19%	-17%	-34%	-32%	-33%	-45%		
Э	22%	0%	-2%	2%	-19%	-17%	-18%	-33%		
Г	24%	2%	0%	3%	-18%	-19%	-17%	-32%		
В, К, Т, Комм	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-18%	-19%	-34%		
Э, Г	51%	24%	22%	26%	0%	3%	2%	-17%		
Э, В, К, Т, Комм	46%	20%	18%	22%	3%	0%	-2%	-19%		
Г, В, К, Т, Комм	48%	22%	20%	24%	-2%	2%	0%	-18%		
Э, Г, В, К, Т, Комм	82%	49%	46%	50%	20%	24%	22%	0%		

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 70. Расчет среднего значения корректировок на наличие коммуникаций для земельных участков

Вид коммуникаций	1. Под индустриальную застройку	2. Под коммерческую застройку (офисно-торговую)	3. Под жилую застройку (ИЖС)	4. Под жилую застройку (ИЖС)	5. Под объекты рекреации	6. Под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)
Электроснабжение	17,8%	15,8%	13,8%	17,0%	16,3%	20,0%
Газоснабжение	14,5%	14,5%	13,2%	14,6%	15,9%	17,5%
Остальное (В, К, Т, Комм)	12,5%	12,0%	13,2%	12,5%	18,2%	13,8%

Таблица 36.

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

Матрицы коэффициентов
Таблица 59¹⁶

Под индустриальную застройку	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-14%	-9%	-27%	-23%	-22%	-34%
Э	18%	0%	1%	6%	-14%	-9%	-8%	-22%
Г	16%	-1%	0%	5%	-15%	-11%	-9%	-23%
В, К, Т, Комм	10%	-6%	-5%	0%	-19%	-15%	-14%	-27%
Э, Г	37%	16%	18%	24%	0%	5%	6%	-9%
Э, В, К, Т, Комм	30%	10%	12%	18%	-5%	0%	1%	-14%
Г, В, К, Т, Комм	28%	9%	10%	16%	-6%	-1%	0%	-15%
Э, Г, В, К, Т, Комм	51%	28%	30%	37%	10%	16%	18%	0%

¹⁶ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

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

Таблица 60¹⁷

Под одноэтапную застройку	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%
Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	-22%
Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%
В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-25%
Э, Г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	4%	-10%
Э, В, К, Т, Комм	29%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%
Г, В, К, Т, Комм	28%	10%	11%	15%	-4%	-1%	0%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Комм	49%	28%	29%	34%	11%	15%	16%	0%

Таблица 61

Под МЖС	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-16%	-10%	-27%	-23%	-23%	-34%
Э	17%	0%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
Г	17%	0%	0%	6%	-15%	-9%	-10%	-23%
В, К, Т, Комм	11%	-5%	-6%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
Э, Г	37%	17%	17%	24%	0%	6%	5%	-10%
Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	10%	17%	-6%	0%	0%	-15%
Г, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	0%	-15%
Э, Г, В, К, Т, Комм	52%	30%	30%	37%	11%	17%	17%	0%

¹⁷ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

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

Таблица 62¹⁸

Под ИЖС	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-15%	-11%	-26%	-23%	-24%	-34%
Э	16%	0%	-1%	3%	-15%	-11%	-12%	-24%
Г	17%	1%	0%	4%	-14%	-10%	-11%	-23%
В, К, Т, Комм	12%	-3%	-4%	0%	-17%	-14%	-15%	-26%
Э, Г	35%	17%	16%	21%	0%	4%	3%	-11%
Э, В, К, Т, Комм	30%	12%	11%	16%	-4%	0%	-1%	-15%
Г, В, К, Т, Комм	31%	13%	12%	17%	-3%	0%	0%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Комм	51%	31%	30%	35%	12%	17%	16%	0%

Таблица 63

Под объекты репрезентации	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-15%	-11%	-27%	-23%	-24%	-35%
Э	17%	0%	-1%	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
Г	17%	1%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
В, К, Т, Комм	12%	-5%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
Э, Г	37%	17%	17%	23%	0%	5%	5%	-11%
Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
Г, В, К, Т, Комм	31%	12%	11%	17%	-5%	1%	0%	-15%
Э, Г, В, К, Т, Комм	53%	31%	30%	37%	12%	17%	17%	0%

¹⁸ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

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

Таблица 64¹⁹

Под объекты придорожного сервиса	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-16%	-17%	-10%	-30%	-24%	-25%	-37%
Э	19%	0%	-1%	6%	-17%	-10%	-12%	-26%
Г	20%	1%	0%	8%	-16%	-9%	-10%	-24%
В, К, Т, Комм	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-12%	-30%
Э, Г	42%	20%	19%	28%	0%	8%	6%	-10%
Э, В, К, Т, Комм	32%	11%	10%	18%	-7%	0%	-1%	-17%
Г, В, К, Т, Комм	34%	13%	11%	20%	-6%	1%	0%	-16%
Э, Г, В, К, Т, Комм	58%	34%	32%	42%	11%	20%	19%	0%

Источники. 1. «Справочник оценки 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. Исследования, представленные на сайте <https://statrile.ru>, приведены в табл. 37.

Таблица 37.

Поправки на коммуникации земельных участков

← statrielt.ru на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2022 года

Ассоциация развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление права Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Капитализация на рынке Отзывы и предложения

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского назначения, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (независимо, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электросетью 380-400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспеченные центральной электросетью 220-240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Приложения:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подделочным и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральному сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации являются собственными.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>.

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 - 2022. 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, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74 0,88
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,99	0,94 1,00
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,64	0,79 0,69
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,79 0,83

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 53

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,98	0,88	1,00

Таблица 54

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,92	0,82	1,00
2	Санкт-Петербург	0,83	0,73	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,93	0,83	1,00
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,83	0,73	0,93

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 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. 39).

Таблица 39.

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 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 и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся 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 пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,93	0,84
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

Подтверждение информации



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и отзывы

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

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 и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся 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 пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,93	0,84
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить свой 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://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2906-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2022-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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

10.9. Элемент сравнения – транспортная доступность (асфальтирование подъездного пути к участку)

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки, характеризующие влияние наличия или отсутствия асфальтового покрытия подъездного пути земельного участка на рыночную стоимость.

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

Таблица 126

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	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую 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 жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с	0,93	0,94	0,95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
асфальтированными подъездными путями			
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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

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

Наименование коэффициента		Среднее значение	Таблица 127 Расширенный 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		0,86	0,81	0,92
Земельные участки под коммерческую застройку				
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями		0,87	0,81	0,92
Земельные участки под жилую застройку				
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями		0,94	0,88	1,00
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	0,81	0,92

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 128

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,85	0,81	0,88
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	0,76	0,84
5	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,82	0,87	0,97

Таблица 129

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,90	0,86	0,93
2	Санкт-Петербург	0,94	0,90	0,96
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,94
4	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,86	0,81	0,90
5	города с населением менее 0,5 млн. человек	0,97	0,92	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год;
- на сайте <https://statielt.ru>.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 41, 42.

Таблица 41.

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

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, 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				
№	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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 130. 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. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
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	1,24	1,21 1,26
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	1,26	1,23 1,30

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 133. 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 - Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,39	1,16 1,62
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,13 1,29
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,50	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,13	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,11 1,31

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁴⁰

Таблица 132. 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 - Земельные участки под жилую застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,39	1,16 1,51
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,19	1,10 1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,14 1,27
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,15	1,08 1,23
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,13 1,30

Таблица 42.

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

← statiel.ru на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.20

СтатРиелт
некоммерческая организация

Падать объявления Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и прав

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
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 акраппенками или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой зоне; 5. Земельные участки с урвнами, притоками вод, еще глубины, промерзания, дождевые; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,93	0,84
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить свой 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://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2906-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

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 - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 134. 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. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
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	0.73	0.71	0.75

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁴²

Таблица 136. 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. Земельные участки под жилую застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,70	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,72	0,61	0,83
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,69	0,87
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,57	0,79
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,78	0,93
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,62	0,86

Таблица 137. 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. Земельные участки под объекты рекреации

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,70	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	0,68	0,57	0,78
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,67	0,86
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,62	0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

- обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
- наличие системы освещения территории;
- наличия охраны территории.

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния благоустройства и дорожной инфраструктуры земельных участков.

Вышеуказанные исследования представлены:

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statielt.ru/>;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное

местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для разных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земель участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,00	1,17	1,08
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью, для участков производственного и складского назначения	1,06	1,26	1,15
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, брусчатым или кирпичным)	1,07	1,27	1,16
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки, характеризующие влияние наличия или отсутствия охраны территории на рыночную стоимость.

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

Таблица 119

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраваемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,86	0,84 - 0,88
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку на неохраваемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,88	0,85 - 0,90
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраваемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,81 - 0,87
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации на неохраваемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81 - 0,85

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁸

Таблица 121

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,87	0,82 - 0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79 - 0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81 - 0,93
4	города с населением менее 1 млн. человек	—	—

Таблица 122

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,78	0,74 - 0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77 - 0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	—	—
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,84	0,78 - 0,90

Источник: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2893-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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 в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается от 2 до 7 месяцев.

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

7. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса и санкций.

8. 21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

21 сентября 2022 года указом президента Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация в стране.

30 сентября 2022 года были подписаны Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

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 объекты капитального строительства (улучшения).

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 «дачное строительство».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «дачное строительство».

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 сельскохозяйственного назначения**, вид разрешенного использования – **для дачного строительства**.

Как следствие, у оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений) не относящихся к понятию «дачное строительство», 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 для дачного строительства и размещения объектов индивидуального жилого назначения, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках дачного (индивидуального жилищного) строительства. Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 45.

Таблица 45.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с дачным строительством и размещением объектов индивидуального жилого назначения	Деятельность, не связанная с дачным строительством и размещением объектов индивидуального жилого 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 дачного строительства и размещения объектов индивидуального жилого 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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет 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 неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. 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 или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 24. Раздела V. Требования к проведению оценки - ФСО №1 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611): «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов 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. 46.

Таблица 46.

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

Для выбора объектов-аналогов, использовались объекты анализа (земельные участки), максимально схожие по своим характеристикам (местоположение, площадь, наличие коммуникаций и т.п.) с оцениваемыми объектами.

С учетом того, что все объекты анализа находятся в одном районе нахождения с объектом (объектами) оценки, то в качестве основного критерия отбора была площадь объекта.

Также выбор объектов-аналогов проводился с учетом принципа замещения⁴, согласно которому максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью или другими

⁴ Принцип замещения гласит, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше минимальной удельной цены, взимаемой за другую собственность, обладающую такой же полезностью.

словами: принцип замещения означает, что при наличии определенного количества однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой⁵.

Результаты выбора объектов-аналогов для объектов оценки, используемых в дальнейших расчетах, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь, кв. м	Цена объекта, руб.	Удельная цена, руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 1	1 200,0	2 750 000	2 292
Объект-аналог 2	Объект анализа 2	900,0	1 999 000	2 221
Объект-аналог 3	Объект анализа 3	900,0	2 000 000	2 222
Объект-аналог 4	Объект анализа 9	1 200,0	3 800 000	3 167
Объект-аналог 5	Объект анализа 10	1 200,0	3 900 000	3 250
Объект-аналог 6	Объект анализа 11	1 039,0	3 850 000	3 705

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.;

$S_{з\text{у}}$ - 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 оферт).
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 населенного пункта;
 - удаление от МКАД;
 - расположение внутри поселка.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.

⁵ Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

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;
- обеспеченность собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием;
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором;
- наличие системы освещения территории;
- наличие охраны территории.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 48.

Таблица 48.

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов								
Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	полная оплата	Отличный нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	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 оферт)	дата оценки	актуально на дату 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)	приравниваетс я к сделке	оферта	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 сельскохозяйс твенного назначения	земли сельскохозяйс твенного назначения	земли сельскохозяйс твенного назначения	земли сельскохозяйс твенного назначения	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	
- разрешенное использование	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для ведения личного подсобного хозяйства	для ведения личного подсобного хозяйства	для садоводства	
Совокупная оценка вида разрешенного использования *	земельные участки под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	земельный участок под ИЖС	Отличный нет, корректировка не проводилась
Местоположение:								
- адрес объекта	обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 32, 31	Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 28	Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово"	Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово"	Московская область, Щелково городской округ, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы, уч-к 55	Московская область, Щелково городской округ, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Большие Жеребцы, уч-к 35	Московская область, Щелковский район, д. Серково, СНТ Железнодорожник, 35	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах до 15 км от МКАД	в пределах от 16 до 30 км от МКАД	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся в одном районе на удалении от 12 до 19 км от МКАД (в одном районе)
- типовая территориальная зона в пределах населенного	ТЗ № 6 – окраина населенного	ТЗ № 6 – окраина населенного	ТЗ № 6 – окраина населенного	ТЗ № 6 – окраина населенного	ТЗ № 4 – индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4 – индивидуальные жилые дома	ТЗ № 4 – индивидуальные жилые дома	Отличия существенные, требуется

Элементы сравнения	Объекты оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6	Результаты сравнения
пункта	пункта	пункта	пункта	пункта				корректировка
- удаление от МКАД, км	Щелковское ш., 18 км от МКАД	Щелковское ш., 12 км от МКАД	Щелковское ш., 12 км от МКАД	Щелковское ш., 12 км от МКАД	Щелковское ш., 13 км от МКАД	Щелковское ш., 13 км от МКАД	Щелковское ш., 19 км от МКАД	Отличия не существенные, корректировка не проводилась
Физические характеристики:								
- площадь, кв. м	1 200,0	1 200,0	900,0	900,0	1 200,0	1 200,0	1 039,0	Отличия не существенные, корректировка не требуется, т.к. объекты находятся в одинаковом диапазоне площади «до 1 500 кв. м»
- наличие коммуникаций	нет	нет (электричество по границе)	нет (электричество по границе)	нет (электричество по границе)	нет (электричество о, газ по границе)	нет (электричество о, газ по границе)	электричество	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	правильная	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	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	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	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	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики								
- наличие подъездных дорог	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	дорога из асфальтовой крошки	дорога из асфальтовой крошки	асфальтированная дорога	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	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	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие ограждения по периметру деревянным или металлическим забором	нет	нет	нет	нет	нет	нет	огорожен по периметру	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие системы освещения территории	нет	нет	нет	нет	в наличии	в наличии	нет	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие охраны территории	нет	нет	нет	нет	в наличии	в наличии	нет	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).

Источник: 1. Анализ оценщика.

Внесение корректировок

Анализ данных представленных в табл. 48 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов

необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на типовую территориальную зону в пределах населенного пункта (характеристика местоположения);
- поправку на наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- поправку на другие характеристики (в части наличия подъездных автодорог; наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором; наличия системы освещения территории; наличия охраны территории).

Описание проведенных корректировок.

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.

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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	Продажа
Московская область в мае 2022 г.	4-6% (5%)	5-9% (7%)	5-7% (6%)	9-10% (9,5%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	7-9% (8%)	9-12% (10,5%)	9-12% (10,5%)
г. Москва в мае 2022 г.	3-4% (3,5%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	8-9% (8,5%)	4-6% (5%)	8-10% (9%)	4-7% (5,5%)	8-11% (9,5%)	8-12% (10%)

Подтверждение информации

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



СРД-30, май 2022 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	7-10 (8,5)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-6 (5,5)	3-5 (4)	4-9 (6,5)	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Краснодар	2-4 (3)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	9-11 (10)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-9 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-11 (9,5)	8-12 (10)
Новосибирск	2-5 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	3-4 (3,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-6 (5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-10 (9)	6-8 (7)	8-12 (10)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2022 г.	3,3	5,4	4,6	7,7	4,6	8,1	5,7	9,4	9,7
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-12 (10)
Омск	2-4 (3)	5-8 (6,5)	4-5 (5,5)	8-10 (9)	3-5 (4)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-11 (10)
Севастополь	3-5 (4)	7-10 (8,5)	-	6-9 (7,5)	-	7-10 (8,5)	-	9-11 (10)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	3-6 (4,5)	9-11 (10)	8-11 (9,5)
Тамбов	3-5 (4)	5-6 (5,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-6 (5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-9 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в мае 2022 г.	3,7	6,5	4,8	8,1	4,8	8,4	5,9	10,0	10,4
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2021 г.	4-6 (5)	5-9 (7)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)

Примечание: В скобках указано среднее значение.

По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 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 типовую территориальную зону в пределах населенного пункта).

Ввиду того, что объекты-аналоги №№ 4, 5 и 6 находятся в «сложившихся» местах организованной застройки индивидуальными жилыми домами (деревня, СНТ), в то время как оцениваемые объекты и объекты – аналоги №№ 1, 2 и 3 находятся в месте, где застройка только предполагается в будущем (по факту это бывшее колхозное поле), то в рамках настоящего отчета оценщик принял решение классифицировать местоположение объектов-аналогов №№ 4, 5 и 6 - в пределах населенного пункта, как ТЗ № 4 – зона застройки индивидуальными жилыми домами, а местоположение объектов оценки и объектов – аналогов №№ 1, 2 и 3 – ТЗ № 6 – окраина населенного пункта.

Анализ открытых источников информации позволил выявить результаты исследований

посвященных анализу величины поправки на местоположение объектов недвижимости в пределах населенного пункта. Значения величины поправки на местоположение объектов недвижимости в пределах населенного пункта, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год, приведены в табл. 50.

Таблица 50.

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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 83. Матрица. Отношение цен земельных участков под жилую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Объект оценки	под жилую застройку						
	Центр города	1,00	1,14	1,38	1,35	1,28	1,55
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,21	1,18	1,12	1,36
	Зоны автомагистралей	0,72	0,82	1,00	0,98	0,93	1,12
	Индивидуальные жилые дома	0,74	0,85	1,02	1,00	0,95	1,15
	Многоквартирная жилая застройка	0,78	0,89	1,08	1,05	1,00	1,21
	Окраины города, промзоны	0,65	0,74	0,89	0,87	0,83	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значение поправки на местоположение (на типовую территориальную зону в пределах населенного пункта) определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%,$$

где:

K - значение коэффициента, представленного в таблице выше.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки для объектов-аналогов №№ 4, 5 и 6, с учетом округлений, составит:

$$П = (0,87 - 1) * 100\% = -13\%$$

Поправка на физические характеристики (в части поправки на наличие коммуникаций).

Важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. В предложениях по продаже объектов (земельных участков) среди основных коммуникаций обычно выделяются электричество, газоснабжение, а также отопление, водоснабжение и канализация. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются.

При проведении настоящей оценки поправка на наличие коммуникаций определена на основе данных, представленных в табл. 51.

Таблица 51.

Значения поправок (корректировок) на наличие коммуникаций для земельных участков

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 12.07.2022 г.)

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границы.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подаются к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

Источник. 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>.

В рамках настоящего отчета, значение поправки на наличие коммуникаций, определялось по формуле:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\%,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от наличия коммуникаций;

$K_{ОА}$ - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от наличия коммуникаций.

Объект оценки, как и объекты – аналоги №№ 1, 2, 3, 4 и 5 коммуникаций не имеют, в то время, как объект-аналог № 6 имеет подключенное трехфазное электричество.

Соответственно, рассчитанное значение данной поправки для объекта – аналога № 6, с учетом округлений, составит:

$$П = \left(\frac{1}{1,11} - 1 \right) * 100\% = -10\%$$

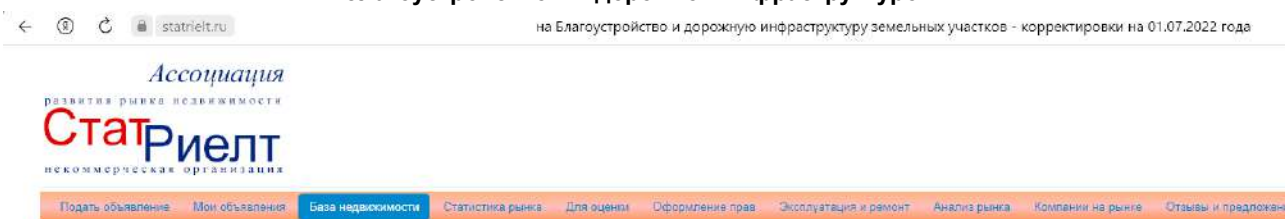
Поправка на другие характеристики (в части наличия подъездных автодорог).

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала <https://statirelt.ru> (см. табл. 52).

Таблица 52.

Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой



на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета StatRiel на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	поправки на другие характеристики вида благоустройства			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,00	1,17	1,08
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью, для участков производственного и складского назначения	1,06	1,26	1,15
6	Огражденные по периметру металлическим забором (в зависимости от материала и качества: бутовый, бетонный или кирпичный)	1,07	1,27	1,16
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства

Источник: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2893-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnym-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

$$П = \left(\frac{1}{K} - 1 \right) * 100,$$

где:

K - среднее значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различную обеспеченность подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием.

Объекты-аналоги №№ 1, 2 и 3, как и объекты оценки в качестве подъездной автодороги общего пользования обеспечены грунтовой дорогой. Соответственно, значение данной поправки для указанных объектов-аналогов принято равным 0 (нулю).

Объекты-аналоги №№ 4 и 5 в качестве подъездной автодороги общего пользования обеспечены дорогой из асфальтовой крошки.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов-аналогов, с учетом округлений, составит:

$$П = \left(\frac{1}{1,08} - 1 \right) * 100 = -7\%$$

Объект-аналог № 6 в качестве подъездной автодороги общего пользования обеспечен асфальтированной дорогой.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанного объекта-аналога, с учетом округлений, составит:

$$П = \left(\frac{1}{1,12} - 1 \right) * 100 = -11\%$$

Поправка на другие характеристики (в части наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором).

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала <https://statrielt.ru> (см. табл. 53).

Таблица 53.

Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2022 года

← ↻ 📄 statrielt.ru

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,00	1,17	1,08
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью, для участков производственного и складского назначения	1,06	1,26	1,15
6	Огражденные по периметру металлическим забором (в зависимости от материала и качества: бутовый, бетонный или кирпичный)	1,07	1,27	1,16
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства

Источник: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2893-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnym-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

$$П = \left(\frac{1}{K} - 1 \right) * 100,$$

где:

K - среднее значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различный факт наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором.

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3, 4 и 5, как и объекты оценки, не имеют по периметру ограждения. Соответственно, значение данной поправки для указанных объектов-аналогов принято равным 0 (нулю).

Объект-аналог № 6 огорожен металлическим забором. Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанного объекта-аналога, с учетом округлений, составит:

$$П = \left(\frac{1}{1,06} - 1 \right) * 100 = -6\%$$

Поправка на другие характеристики (в части наличия системы освещения территории).

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне

устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала <https://statrielt.ru> (см. табл. 54).

Таблица 54.

Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2022 года

← ⓘ ↻ statrielt.ru

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Статьи и публикации

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2022 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,00	1,17	1,08
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,26	1,15
6	Огражденные по периметру кирпичным забором (в зависимости от материала и качества брусчатки, бетонный или железобетонный)	1,07	1,27	1,16
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

Источник: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2893-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

$$П = \left(\frac{1}{K} - 1 \right) * 100,$$

где:

K - среднее значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих систему освещения территории.

Объекты-аналоги №№ 4 и 5 (поселок, в котором они находятся) имеют систему ночного освещения территории, в то время, как оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 и 6 (место, в котором они находятся) данного благоустройства не имеют.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для объектов-аналогов № 4 и 5, с учетом округлений, составит:

$$П = \left(\frac{1}{1,02} - 1 \right) * 100 = -2\%$$

Поправка на другие характеристики (в части наличия охраны территории).

В общем случае фактор наличия охраны территории оказывает влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости.

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 данной поправки определена на основе информации,

представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от наличия охраны территории представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от наличия охраны территории

Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

В данном разделе приводятся корректирующие коэффициенты, полученные по данным статистической обработки, характеризующие влияние наличия или отсутствия охраны территории на рыночную стоимость.

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

Таблица 119

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,86	0,84	0,88
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,88	0,85	0,90
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,81	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81	0,85

310

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значение данной поправки определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от наличия/отсутствия охраны территории для земельных участков под жилую застройку.

Объекты-аналоги №№ 1, 2, 3 и 6, как и объекты оценки, не имеют охраны территории.

Соответственно, значение данной поправки для указанных объектов-аналогов принято равным 0 (нулю).

Объекты-аналоги №№ 4 и 5 находятся в поселке (месте), в котором есть охрана территории.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов-аналогов, с учетом округлений, составит:

$$П = (0,84 - 1) * 100 = -16\%$$

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемых земельных участков

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Площадь, кв. м	1 200,0	900,0	900,0	1 200,0	1 200,0	1 039,0
Цена предложения, руб.	2 750 000	1 999 000	2 000 000	3 800 000	3 900 000	3 850 000
Удельная цена предложения, руб./кв. м	2 292	2 221	2 222	3 167	3 250	3 705
Поправка на уторгование, %	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 051	1 988	1 989	2 834	2 909	3 316
Поправка на местоположение, %	0	0	0	-13	-13	-13
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 051	1 988	1 989	2 466	2 531	2 885
Поправка на наличие коммуникаций, %	0	0	0	0	0	-10
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 051	1 988	1 989	2 466	2 531	2 597
Поправка на другие характеристики, в части наличия подъездных автодорог, %	0	0	0	-7	-7	-11
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 051	1 988	1 989	2 293	2 354	2 311
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения по периметру деревянным или металлическим забором, %	0	0	0	0	0	-6
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 051	1 988	1 989	2 293	2 354	2 172
Поправка на другие характеристики, в части наличия системы освещения территории, %	0	0	0	-2	-2	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 051	1 988	1 989	2 247	2 307	2 172
Поправка на другие характеристики, в части наличия охраны территории, %	0	0	0	-16	-16	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	2 051	1 988	1 989	1 887	1 938	2 172

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. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для объектов оценки

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Объект-аналог 6
Удельная цена предложения, руб./кв. м	2 292	2 221	2 222	3 167	3 250	3 705
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	2 051	1 988	1 989	1 887	1 938	2 172
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	241	233	233	1 280	1 312	1 533
Суммарное отклонение, руб./кв. м	4 832					
Веса	19,0025%	19,0356%	19,0356%	14,7020%	14,5695%	13,6548%
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	390	378	379	277	282	297
<u>Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м</u>	<u>2 000</u>					

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. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь по документам, кв. м	Площадь, используемая для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:14:0040126:300	1 200,0	1 200,0	2 000	2 400 000
2	50:14:0040126:299	1 200,0	1 200,0	2 000	2 400 000
Итого					4 800 000

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, 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, ограничений и округлений, составляет:

4 800 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040126:300	1 200,0	2 400 000
2	50:14:0040126:299	1 200,0	2 400 000

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, 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:

4 800 000
(Четыре миллиона восемьсот тысяч)
рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:14:0040126:300	1 200,0	2 400 000
2	50:14:0040126:299	1 200,0	2 400 000

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. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. 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, 2022 год.
5. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 30, 2022 г., под. ред. 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.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_252527546

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Участок 12 сот. (ИЖС)

2 750 000 Р
229 167 Р за сотку

8 958 752-13-88

МКУБ - Сеть офисов недвижимости
Агентство
На Авито с октября 2016
Завершено 55806 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
МКУБ




Об участке
Площадь: 12 сот
Расстояние от МКАД: 12 км

Деревянные бытовки по дешевым ценам!!!
Кухонные столы (столешки) и 8000 руб. У нас на складе
Станки и оборудование BERNARDI (Бернарди Турция)
Гусеничная мобильная платформа

Сообщения

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Расположение

Московская область, г. Щелково, СПК Агрофирма Желалово
Щелковское шоссе, 12 км

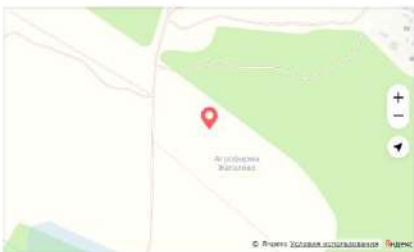
2 750 000 Р
229 167 Р за сотку

8 958 752-13-88

МКУБ - Сеть офисов недвижимости
Агентство
На Авито с октября 2016
Завершено 55806 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
МКУБ



Описание

Арх. 31609002
ПРОДАЕТСЯ УЧАСТОК 12 соток в 2 км. от Щелково.
Расположен участок: г. Щелково, СПК Агрофирма Желалово, поле 48.
Участок прямоугольной формы, ровный.
Кад. номер: 50:14/04/0126/206
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения.
Разрешенный вид использования: для дачного строительства.
Вокруг участка лес, рядом КТ «Загорянка Лайф».
Отличная транспортная доступность.
Вся городская инфраструктура в г. Щелково 2 км.
МКАД - 16 км. Ближайшее метро "Щелковская" на автомобиле 35 мин.
ВОЗМОЖНА покупка в ипотеку! Сможете помочь в одобрении.
Оперативный поиск!
Звоните прямо сейчас!
Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риэлторов Московской области.

Не 252527546 - 25 сентября в 17:54 - 598 просмотров (46 соток)

Показывать

дробильная установка для щебня
Гусеничная дробилка для щебня, быстрая окупаемость, долгий срок пользования. Узнайте!

Узнать больше

Распродажа геотекстильного производства.
Официальный дилер завода - 80-44-225-665

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.88625135523651,37.976158658850665/18/@1b4ukv7hw1?text=50%3A14%3A040126%3A296&type=1&opened=50%3A14%3A040126%3A296>

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:14:040126:296

Земельный участок 50:14:040126:296
обл. Московская, р-н Щаповский, СПК "Агрофирма Мегалес", поле № 48, уч. № 296
Для дачного строительства
План 29 → План Ю →

Информация	Участок
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:14:040126:296
Кадастровый квартал:	50:14:040126
Адрес:	обл. Московская, р-н Щаповский, СПК "Агрофирма Мегалес", поле № 48, уч. № 296
Площадь участка:	1 200 кв. м
Статус:	Участок
Категория земель:	Земли населенного пункта
Разрешенное использование:	Для дачного строительства
Видов собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 723 992 руб.
дата обращения:	01.05.2018
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	16.05.2019
дата принятия:	01.05.2019

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Щелковская область Земельные участки Купить Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

8 958 795-21-91

Написать сообщение

АН Оврик Галина Валерьевна
Московской области
Агентство
На Авито с июля 2011
Завершено 1141 объявление

Подписаться на продвиж

Контакты лица:
Руданова Елена Сергеевна

Об участке

Площадь: 9 сот.

Расстояние от МКАД: 12 км

страница 120

3. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9sot_snt_dnp_2453285204

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Щелково Земельные участки Купить Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 9 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнил Добавить заметку



2 000 000 Р
222 222 Р за сотку
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Ирина_83
частное лицо
На Авито с ноября 2019
Экспертный вклад - 5 из 500

37 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 9 сот. Расстояние от МКАД: 12 км.

Расположение

Щелковское шоссе, 12 км

2 000 000 Р
222 222 Р за сотку
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Ирина_83
частное лицо
На Авито с ноября 2019
Экспертный вклад - 5 из 500

37 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Расположение
Московская область, г. Щелково, СПК «Агрофирма Желалово»
Щелковское шоссе, 12 км



Описание
СРОЧНО!!! Продаётся земельный участок 9 соток, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Щелково, СПК «Агрофирма Желалово» (рядом с Новым городом и д. Серёево коттеджный посёлок Загорный-Парк).
Кадастровый номер 50:14:0040118/96.
Земельный участок продаётся без строения ПМЖ.
Свет по периметру газ на подведении.
Расстояние от МКАД 15 км, удобное транспортное сообщение.
Один взрослый собственник, документы готовы к сделке!

на 2453285204 19 сентября в 09:42 382 просмотра (10 безрейтин)

Показать все

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.888428574291446,37.96666604255295/20/@1b4ukv7hw1?text=50%3A14%3A0040118%3A96&type=1&opened=50%3A14%3A0040118%3A96>

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:14:0040118:96

Земельный участок 50:14:0040118:96
г. Москва, р-н Царскосинский, на земельном участке "Агрофирма "Италмас", поле №50
Для дачного строительства
План 2019 → План 2018 ←

Информация	Участок
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:14:0040118:96
Кадастровый номер:	50:14:0040118
Адрес:	г. Москва, р-н Царскосинский, на земельном участке "Агрофирма "Италмас", поле №50
Площадь участка:	900 кв. м
Статус:	Участок
Категория земель:	Земли населенного пункта
Разрешенное использование:	Для дачного строительства
Видов собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 323 801 руб.
Дата обращения:	01.05.2018
Дата утверждения:	-
Дата внесения сведений:	16.01.2019
Дата принятия:	01.05.2019

4. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_izhs_2078515008

Загорянский | Земельные участки | Купить | Последней (РРС)

Участок 8,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить записку



2 800 000 Р
329 412 Р за сотку
или рассчитайте свою цену

8 903 238-45-21

Написать сообщение
Оформить

LUIYA
Частное лицо
на Авито с октября 2019

В объявлении пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 8,5 сот | Расстояние от МКАД: 11 км

Расположение
Московская область, г.о. Щелково, д. Серново, СНТ
Железнодорожный

Расположение
Московская область, г.о. Щелково, д. Серново, СНТ
Железнодорожный
Щелковское шоссе, 11 км

Скрыть карту

2 800 000 Р
329 412 Р за сотку
или рассчитайте свою цену

8 903 238-45-21

Написать сообщение
Оформить

LUIYA
Частное лицо
на Авито с октября 2019

В объявлении пользователя
Подписаться на продавца

Описание
Продается земельный участок площадью 8,5 соток под строительство дома. В непосредственной близости от заповедника Лосиный остров, не далеко от Москвы - от столицы до МКАД 17 км. Подъезд возможен как со стороны Ярославского, так и Щелковского шоссе. В 2022 году планируется расширение Щелковского шоссе. Удобная транспортная доступность (недалеко автобусная остановка, жд платформа "Загорянская"). Участок прямоугольной формы, в собственности более 8 лет, официальная площадь - 7,12 соток, реально 8,5 можно в дальнейшем доформить официально). Участок кооперативный, с трех сторон заборы соседей, так что мимо участка сквозной дороги нет и мимо кто поехал ездить не будет. Коммуникации: электропроводка 5 кВт, в ближайшее время планируется подвозка газопровода по границе участка, без вложений посреднических компаний все по тарифу. До ЖД станции Загорянская - 5 км, до г. Королева - 7 км, г. Щелково - 2 км, курсирует автобус. В шаговой доступности сетевые магазины продуктов, в д. Серново 0,5 км

Турецкие чиллеры PakCold в наличии

Мониторы Xiaomi на сайте Ситилин

Кухонные станции (автоном)
от 600 000 руб. Уже на складе

миц строит
от 4,5 млн КВАРТИРЫ
ипотека для всех 1%

Ставка от 1% годовых доступна в рамках программы ПАО

живи в Новгороде Павлино

Четырехсторонние станки в наличии
Станки по заказу

Сообщения

участок 8,5 сот. (ИЖС) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

2 800 000 Р
329 412 Р за сотку
или рассчитайте свою цену

8 903 238-45-21

Написать сообщение

LEUYA
членское лицо
на Авито с октября 2019

в объявлении пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продается земельный участок площадью 8,5 соток под строительство дома. В непосредственной близости от заповедника Лосинный остров, не далеко от Москвы - от столицы до МКАД 17 км. Подъезд возможен как со стороны Ярославского, так и Щелковского шоссе. В 2022 году планируется расширение Щелковского шоссе удобная транспортная доступность (недалеко автобусная остановка, жд платформа "Загорянская"). Участок прямоугольной формы, в собственности более 8 лет, официальная площадь - 7,12 соток, реально 8,5 (можно в дальнейшем доформировать официально). Участок конопеный, с трех сторон заборы соседей, так что мимо участка соседней дороги нет и мимо кто поехал ездить не будет. Коммуникации: электроснабжение 5 кВт, в ближайшее время планируется подведение газопровода по границе участка, без вложений посреднических компаний все по тарифу. До ЖД станции Загорянская - 5 км, до г. Королева - 7 км, г. Щелково - 2 км, курсирует автобус. В шаговой доступности сетевые магазины продуктов, в д. Серково 0,5 км школа, детский сад, остановка общественного транспорта до г. Щелково, есть выход к природному водоему густой лес волеу, небольшое расстояние до cascada прудов, Медвежьих озер и Ледяного озера. Категория земель: земли населенных пунктов. С постоянной пролонгацией. Участок в собственности, один взрослый собственник, обременение отсутствует. Документы готовы к сделке. Рядом лес и озеро. Участок правильной формы, приближен к квадрату, ровный. Адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Щелковский район, вблизи дер. Серково, СНТ "Железнодорожник", Кадастровый (или условный) номер: 50:14:0040118:1109. Существующие ограничения (обременения) право не зарегистрировано. Торг есть. Доп фото по запросу. Агентства просьба не беспокоить. Все дополнительные вопросы по телефону.

№ 28755150038 - 8 сентября в 15:15 - 6727 просмотров (+6 сотаций)

Появляться

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.88728771596246,37.95760604286041/20/@1b4ulz5vg1?text=50%3A14%3A0040118%3A1109&type=1&opened=50%3A14%3A0040118%3A1109>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:14:0040118:1109

Земельный участок 50:14:0040118:1109
Московская область, Щелковский район, вблизи дер. Серково, СНТ "Железнодорожник", участок №38

Длн кадастровая

План 2D → План 3D →

Информация		Услуги
Тип:	Объект недвижимости	
Вид:	Земельный участок	
Кадастровый номер:	50:14:0040118:1109	
Кадастровый квартал:	50:14:0040118	
Адрес:	Московская область, Щелковский район, вблизи дер. Серково, СНТ "Железнодорожник", участок №38	
Площадь участка:	712 кв. м	
Статус:	Учтенный	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование:	Для садоводства	
Форма собственности:	-	
Кадастровая стоимость:	1 812 645,2 руб.	
дата образования:	01.01.2018	
дата прекращения:	-	
дата вступления в силу:	11.03.2022	
дата окончания:	01.01.2022	

5. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_76_sot._snt_dnp_1002484210

Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнил Добавить заявку



2 820 000 Р
371 053 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 462-35-94

Написать сообщение

Александр Сергеевич
Частное лицо
На Авито с сентября 2016

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 7,6 сот. Расстояние от МКАД: 15 км

Возможности

М.бигео

Участок 7,6 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Расположение

Московская область, г. Щелково, СПК Ручеек-2
Щелковское шоссе, 15 км



2 820 000 Р
371 053 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 462-35-94

Написать сообщение

Александр Сергеевич
Частное лицо
На Авито с сентября 2016

Подписаться на продавца

Описание
Московская область, городской округ Щелково, ТСН Ручеек-2.
Кadaстровый номер 50:14:0040130/3177
Площадь участка может быть увеличена вдвое или втрое.
Участок огорожен, имеет всевозможный хороший подъезд.
На участке - лесные деревья, строения нет.
Расположение: 12 км от МКАД по Щелковскому шоссе до Нового городка, далее налево 3 км по въезду.
ТСН Ручеек-2 расположен в охранной зоне Национального парка "Посинный остров" с прямым выходом на опушку парка. ТСН имеет широкие участки и большие общественные территории. Все участки в ТСН по 12 или 15 соток. Въезд в ТСН через автоматические ворота под видеонаблюдением.
ТСН электрифицирован, газификация ТСН будет выполнена в 2022 году.
Рядом соседям проживают круглогодично.
Недалеко озеро для рыбалки и купания.
В 5 км от участка, в Новом городке, магазины, детский сад, школа, поликлиника, дом культуры, стадион.

№ 1002484210 создана в 17:36 2014 просмотров (+0 сегодня)

Показывать

Сообщения

6. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_izhs_2196097785

Участок 8 сот. (ИЖС) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Участок 8 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



3 100 000 Р
387 000 Р за сотку

8 980 699-17-09

Константин
частное лицо
На Авито с июня 2015

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 8 сот Расстояние от МКАД: 10 км

Расположение
Московская область, г.о. Щёлково, СПК Комета, 763

Расположение
Московская область, г.о. Щёлково, СПК Комета, 763
Щёлковское шоссе, 10 км

Скрыть карту



Описание
Продается ровный участок прямоугольной формы.
Плодородная земля, посажены 3 яблони, установлен детский комплекс.
Рядом лес, песчаное озеро, национальный парк "Посиный остров" (в 5ти минутах ходьбы).
Все соседи построились, 2е пристраивают круглогодично.
В поселке Новый городок развитая инфраструктура: магазины, больницы, школа, множество детских кружков.
Один взрослый собственник, прямая продажа.

№ 2196097785 - 18 сентября в 15:27 - 3294 просмотра (x3 скриншот)

Показать все

Надежные рейсмусовые станки Hitachi
Паузайте с выгодой!
В наличии. Выгодные цены. Самовозку/доставку. Вод. для дачи, дачи, стройки и др. работ.

Узнать больше

Четырехсторонние станки в наличии

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87061318145953,37.9570349245295/20/@2y1wsyxt?text=55.870521%2037.956798&type=1&inPoint=true>

Публичная кадастровая карта

Участки: 55.870521 37.956798

Земельный участок 50:14:0040130:119
обл. Московская, р-н Щелковский, СО "Наша земля", СПК "Нелюба", уч. 119
Для садоводства
План 20 → План 06 →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:14:0040130:119
Кадастровый квартал:	50:14:0040130
Адрес:	обл. Московская, р-н Щелковский, СО "Наша земля", СПК "Нелюба", уч. 119
Площадь земельного участка:	781 кв. м
Стиль:	Раннее усадебное
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для садоводства
Формы собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 421 632.66 руб.
Дата образования:	01.01.2018
Дата прекращения:	-
Дата внесения сведений:	16.01.2019
Дата прекращения:	01.01.2019

7. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_75sot._snt_dnp_2492886505

Участок 7,5 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Участок 7,5 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравни Добавить заметку



2 600 000 ₽
348 667 ₽ за сотку

8 958 752-13-88

МЦЭП-Сеть офисов недвижимости
Аккредитовано
На Авито с октября 2016
Заквершено 56789 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
МЦЭП

Об участке
Площадь: 7,5 сот. Расстояние от МКАД: 11 км

АвтоГрад

1 878 000 ₽ Ford Explorer 2018	938 000 ₽ Ford Kuga 2018
973 000 ₽ Ford Kuga 2018	1 836 000 ₽ Ford Explorer 2018
681 000 ₽ Ford Kuga 2018	1 916 000 ₽ Ford Explorer 2018

Сообщения

Участок 7,5 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Расположение

Московская область, г. Щелково, СПК Рассвет, Полевое пр. Щелковское шоссе, 11 км

Скрыть карту



2 600 000 ₽
348 667 ₽ за сотку

8 958 752-13-88

МЦЭП-Сеть офисов недвижимости
Аккредитовано
На Авито с октября 2016
Заквершено 56789 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
МЦЭП

Вилочные погрузчики. От 950 000 руб. В наличии!
Рассрочка без участия банка
Тест-драйв на вашей территории
Побором погрузчик под ваши задачи

Узнать больше

Поршневой компрессор с ременным бежецкий завод АСО К-2

Описание

Акт 30843232
Участок 7,5 соток. Щелковский район, п. Новый городок, Медвежий озеро, СПК "Рассвет", участок 23. Кадастровый номер: 50:14:0040139:392
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования:
Содержание: Межевание проведено. СТРОИТЬСЯ МОЖНО, ПРОПИСАТЬСЯ МОЖНО!

Участок сухой, прямоугольной формы, размеры: 31м X 24м. Электрчество 15 кВт, подключение 550 рублей, газ в поселке (подключение по гос. программе). Имеются три стороны забора. Территория СПК огорожена, ворота открываются дистанционно по индивидуальному пульту.

Некоторые соседи живут постоянно. Сразу при выезде из СПК вся инфраструктура поселка: сельские магазины, кафе, поликлиника, школа, два детских сада, детские кружки. До МКАД 15 км. До г. Щелково 5 км. До Щелковского шоссе 3 минуты на машине. До автобусной остановки 15 минут пешком (прямой автобус на Москву).

Подъезд как по Ярославскому, так и по Щелковскому шоссе.

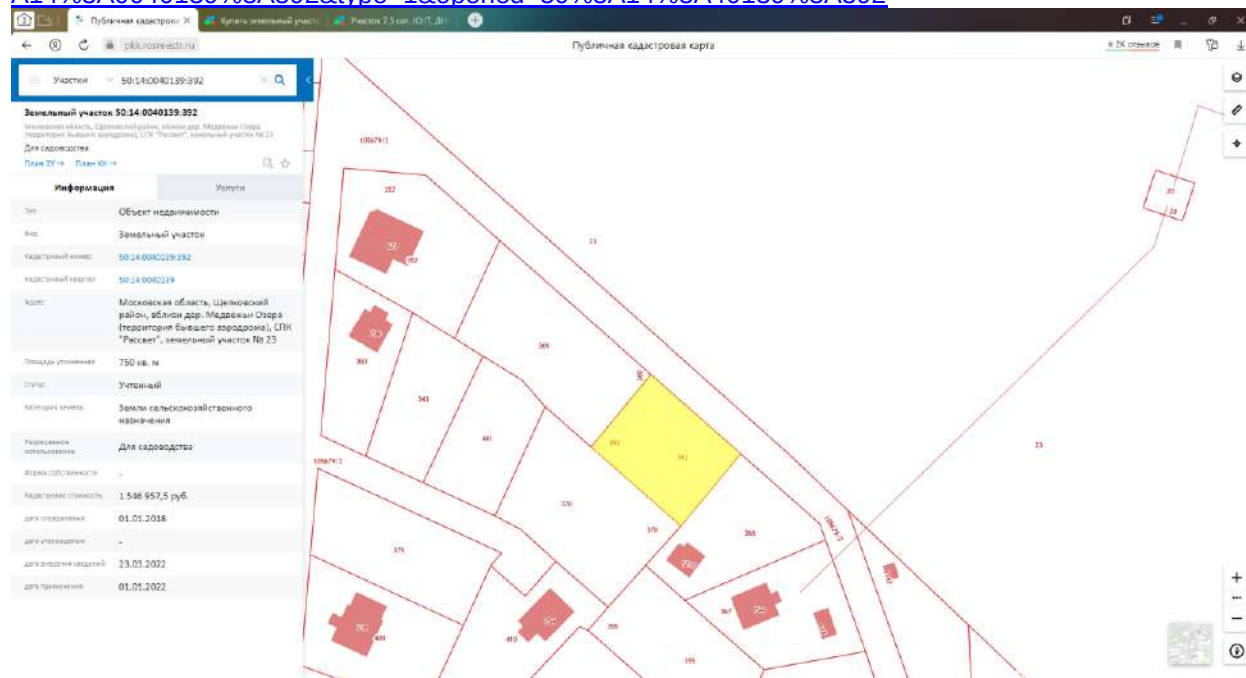
Документы в порядке. Один собственник. Продажа прямая. Оперативный показ. Окажем помощь в получении ипотеки.

На 2492886505: 23 сентября в 12:40 - 376 просмотров (40 секунд)

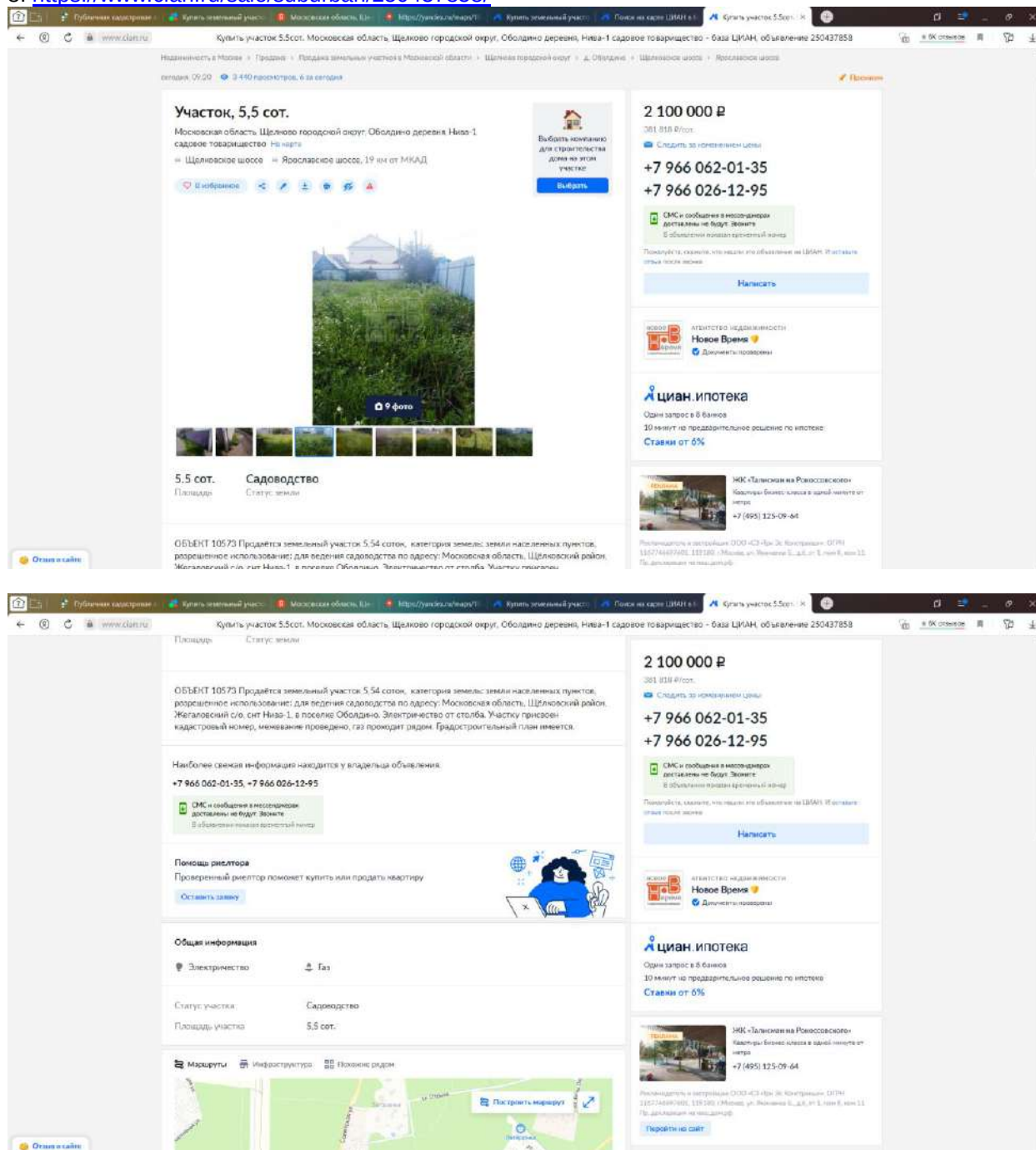
Показывать

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.87782573200103,37.982628918384556/20/@1b4ukv7hw1?text=50%3A14%3A0040139%3A392&type=1&opened=50%3A14%3A0139%3A392>



8. <https://www.cian.ru/sale/suburban/250437858/>



9. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_2494403091

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравни Добавить заметку



3 800 000 Р
316 667 Р за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Стоимость около 50 минут

Дом Голымова
Агентство
На Авито с ноября 2013
Завершено 1937 объявлений

Подписаться на продажи

Континент свет
Татьяна

Щелково · Невозможность · Земельные участки · Купить · Поселковый (ИЖС)

Крутые столы на металлической опоре!

Каркасные домиком-плекты с завода

Углубитель карманный оптом. Огнестойкий на стел. дача.

ОБ УЧАСТКЕ

Площадь: 12 сот

Расстояние от МКАД: 13 км.

Сообщения

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Расположение

Московская область, г. Щелково, д. Большие Жеребцы
Щелковское шоссе, 13 км

Скрыть карту



3 800 000 Р
316 667 Р за сотку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Стоимость около 50 минут

Дом Голымова
Агентство
На Авито с ноября 2013
Завершено 1937 объявлений

Подписаться на продажи

Континент свет
Татьяна

Раскроечные станки
от 280 000 RUB.
Пневмобалка в подарок

Описание

Продаются одновременно два соседних земельных участка по 12 соток в коттеджном поселке «Большие Жеребцы» в 14-ти км от МКАД по Щелковскому шоссе. Участок 55 правильной прямоугольной формы, участок 56 трапециевидной формы.

Московская обл., р-н Щелковский, сельское поселение Мокшанское-Саровское, д. Большие Жеребцы, КП «Большие Жеребцы», ул. 2-я линия, участок 55 Кадастровый № 50:14:0040341.55 и участок 56 Кадастровый № 50:14:0040341.56

Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, категория: земли населенных пунктов. Возможно строительство жилого дома с припиской. Электрчество подключается по заявлению (15 квт). Магистральный газ подключается бесплатно. Поселок огорожен, постоянная охрана, въезды на территорию под шлагбаум. Дороги чистят регулярно, зимой убирают снег. Рядом лес и пруд.

Сообщения

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авто

3 800 000 Р
316 667 Р за сотку

Описание

Продаются одновременно два соседних земельных участка по 12 соток в коттеджном поселке «Большие Жеребцы» в 14-ти км от МКАД по Щелковскому шоссе. Участок 55 правильной прямоугольной формы, участок 56 трапециевидной формы.

Московская обл., р-н Щелковский, сельское поселение Мадьяры-Озерное, д. Большие Жеребцы, КП «Большие Жеребцы», ул. 2-я линия, участок 55 Кадастровый № 50:14:0040341.55 и участок 56 Кадастровый № 50:14:0040341.56

Разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, категория: земли населенных пунктов. Возможно строительство жилого дома с приусадебной территорией. Электричество подводится по заявлению (15 квт). Магистральный газ подключается бесплатно. Посадок огорожен, постойки для овец, выгулы на территории под шалашами. Дороги чистят регулярно, зимой убирают снег. Рядом лес и пруд.

В поселке и в соседних деревнях есть все необходимое для круглогодичного проживания. Близкий магазин «Итерочка» находится в пешей доступности. Почта, поликлиника, школа, детские сады, и пр. - в д. Большие Жеребцы и Мадьяры-Озере.

До остановки автобуса идти 5 мин., до Москвы ехать 30 мин., до ближайшей жд станции «Осевская» - 5 мин. районный автобусом, от ст. «Осевская» до ст. метро «Комсомольская» электричкой - 1 ч. 15м.

В собственности с 2005г. Один собственник. Свободная продажа. Подходит под ипотеку.

Показ по договоренности в удобное для Вас время. Звоните!

ли 2494430981 30 сентября в 10:10 - 132 просмотра (42:06:49)

Показать все

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86132778321097.38.02648976625324/20/@1b4ukv7hw1?text=50%3A14%3A0040341%3A55&type=1&opened=50%3A14%3A0040341%3A55>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:14:0040341.55

Земельный участок 50:14:0040341.55
для ведения личного подсобного хозяйства

План 2D План 3D

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0040341.55
Кадастровый номер	50:14:0040341.55
Адрес	обл. Московская, р-н Щелковский, сельское поселение Мадьяры-Озерное, д. Большие Жеребцы, уч. 55
Площадь участка	1 200 кв. м
Статус	Ранко-учетный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Вид права собственности	-
Кадастровая стоимость	3 352 004 руб.
дата определения	01.01.2018
дата утверждения	-
дата внесения сведений	11.04.2022
дата прекращения	01.01.2022

10. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_12sot_izhs_1830247232

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Участок 12 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сопроводить Добавить завету



3 900 000 Р
325 000 Р за сотку или **предложить свою цену**
Купить в рассрочку Подробнее

8 958 467-16-42

Написать сообщение

Светлана
Частное лицо
На Авито с июля 2010

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 12 сот Расстояние от МКАД: 14 км

Расположение
Московская область, г. Щелково, д. Большие Жеребцы, 2-я линия

Крутые столы на металлической опоре!

Каркасные домовые комплекты с завода

Утеплитель, керамзитовый опил, Отгружен на след. день

Сообщения

Участок 12 сот. (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

Расположение

Московская область, г. Щелково, д. Большие Жеребцы, 2-я линия
Щелковское шоссе, 14 км



3 900 000 Р
325 000 Р за сотку или **предложить свою цену**
Купить в рассрочку Подробнее

8 958 467-16-42

Написать сообщение

Светлана
Частное лицо
На Авито с июля 2010

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Земля категория ЛПХ в СНТ.
Вы строите, и платите за землю через сайт, чтобы вам снили тариф на деревенский по электричеству.
Можно написать заявление и порекомендовать землю в ИЖС, только в год налог платить будете больше, т.к. ИЖС это уже другие деньги и налоги.
Пропишете, построите жилой дом все можно на ЛПХ вблизи жилых домов и проведение газа идет за счет государства до участка.
Только в СНТ Ваша территория может быть официально огорожена и быть с оградой, чтобы не заезжали машины и всякие тролли, рядом с вашими заборами не поставят ничего без вашего ведома в отличие от ИЖС.

Участок 12 соток
Расположен по второй линии
От Москвы 12 км. Район с развитой инфраструктурой.
Остановка автобуса в 5 мин. пешком.
Пропишете на участке
Школа, довозит школьный автобус (также строится дополнительная школа)
Детский садик - 3 учреждения
Магазины Петровича, Дикси в деревне подвезли озера
(главный столб менее 200 метров от участка)

М: 1830247232 - в сентябре и 18308 - 8529 просмотров (+1 сегодня)

Показывать

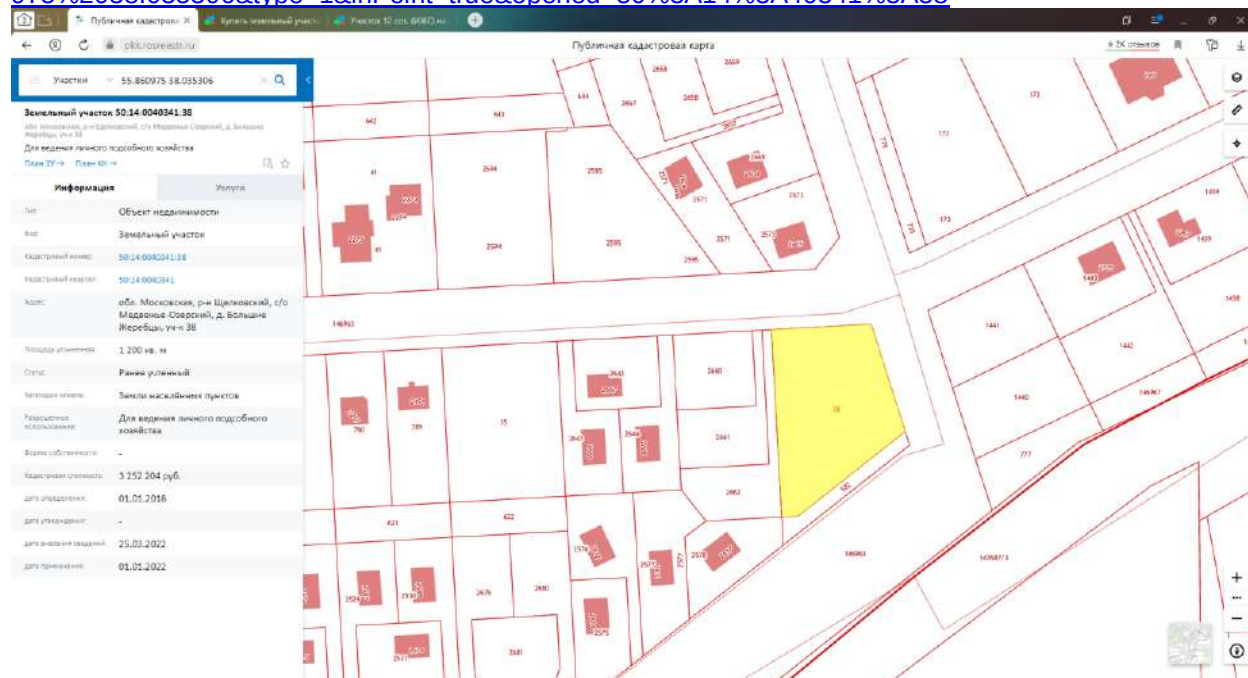
Более 170 станков на складе КМТ с гарантией от 24 мес.
Включены: МТН от 1500 руб. и 8. Сварочный инвертор KMT 500. Лазер от 500 руб. Сварочный 24/7

Получить предложение

Сварочный аппарат инверторный Fubag IR 220

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.86108273415431,38.035098454363535/19/@1b4ukv7hw1?text=55.860975%2038.035306&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40341%3A38>



11. https://www.avito.ru/zagoryanskij/zemelnye_uchastki/uchastok_104_sot._izhs_2341024154

Участок 10,4 сот. (ИЖС) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

Участок 10,4 сот. (ИЖС)

3 850 000 Р
370 192 Р за сотку
или предложите свою цену

8 930 065-55-77

Написать сообщение

Пользователь
Частное пир
на Авито с июня 2011

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Участок 10,4 сот. (ИЖС)

Надежные рейсмусовые станки Hitachi

Мониторы Huawei на сайте Ситилин

Сообщения

Участок 10,4 сот. (ИЖС) на продажу в Загорянском | Продажа земельных участков в Загорянском | Авито

Об участке

Площадь: 10,4 сот. Расстояние от МКАД: 11 км

3 850 000 Р
370 192 Р за сотку
или предложите свою цену

8 930 065-55-77

Написать сообщение

Пользователь
Частное пир
на Авито с июня 2011

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Московская область, г.о. Щелково, д. Серово, СНТ
Железнодорожник, 35
Щелковское шоссе, 11 км

Скрыть карту

Описание

Продается земельный участок в СНТ "Железнодорожник", от собственника, вблизи дер. Серово, г.о. Щелково
Кадастровый номер: 50/14/0040118/1106
Площадь: 10,4 соток, форма прямоугольная ок. 25х42 м
Категория/вид использования: ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ/Для садоводства
Межевание и вынос границ выполнены. Разрешено строить дом и прописываться (г.о. Щелково)
Без строений, круглогодичный подъезд как по Ярославскому, так и по Щелковскому

Официальный дилер НIKOKI

Официальный дилер в России
Японское качество. Бесплатная доставка по Москве и области.
Гарантия 3 года.

Узнать больше

Четырехсторонние станки в наличии

Сообщения

Участок 10.4 сот. (ИЖС) на продажу в Загорском | Продажа земельных участков в Загорском | Авито

Описание

Продается земельный участок в СНТ "Железнодорожник", от собственника, вблизи дер. Серково, г.о. Щелково.
Кадастровый номер: 50:14:0040118.1106
Площадь: 10.4 соток, форма прямоугольная ок. 25х42 м.
Категория/вид использования: ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ/Для садоводства. Межевание и вынос границ выполнены. Разрешено строить дом и прописываться (г.о. Щелково).
Без строения, круглогодичный подъезд как по Ярославскому, так и по Щелковскому шоссе.
Расположен в тихом месте, нет постороннего трафика / пыли / шума, ширина проезда напротив - 5 м.
Экологически чистое, тихое место, вокруг национальный парк "Поселенный остров". Сохранен плодородный (черный) слой земли 20 см, выполнена горизонтальная планировка. Засажен клевер, молодые сосны, ели, березки, малина. Участок высокий, всегда сухой, сделан орытый дренаж вдоль проезда.
Электричество подведено, счетчик в автомате на столбе, 3 фазы.
Через забор есть газ, планируется централизованное подключение в конце 2022 года.
Многие соседи живут постоянно, активно застраиваются. Вокруг - коттеджные поселки, таунхаусы/дуплексы.
Автобусная остановка, сред. школа №21, магазины - в 15 мин. ходьбы.
Ж/д станция "Загорянский" - 15 мин. на маршруте или автобусом.
Располагается между г. Щелково и г. Королев, до МКАД 19 км или 20 минут без пробок на авто.
Росавтодор планирует строительство скоростного дублера Щелковского шоссе (последние фото) и Западного обхода Щелково, в сети есть схемы прохождения трассировки автодороги. Перспективная локация!
Возможна покупка в ипотеку, в собственности более 5 лет.
Участок уникальный среди окружения, готовили бережно, для себя, чистый, аккуратный. Торопитесь приобрести! Показ в любое время, оперативно. Торг реальному покупателю. Звоните, договоримся! Собственник.

3 850 000 Р
370 190 Р за сотку
или рассчитайте свою цену

8 930 065-55-77

Написать сообщение

Пользователь
Частное лицо
на Авито с июня 2011

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Ав. 2341024154 · 18 сентября в 06:17 · 1816 просмотров (x3 сегодня)

Показать фото

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.88779378605336,37.956662436551746/20/@1b4ulz5vg1?text=50%3A14%3A0040118%3A1106&type=1&opened=50%3A14%3A0040118%3A1106>

Публичная кадастровая карта

Участок 50:14:0040118.1106

Земельный участок 50:14:0040118.1106
Московская область, Щелковский район, вблизи дер. Серково, СНТ "Железнодорожник", участок №25

Дл. садоводства
План 2У → План ИЖС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:14:0040118.1106
Кадастровый квартал:	50:14:0040118
Адрес:	Московская область, Щелковский район, вблизи дер. Серково, СНТ "Железнодорожник", участок №25
Площадь участка:	1 039 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для садоводства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 573 332,86 руб.
дата образования:	01.01.2018
дата прекращения:	-
дата вступления в силу:	09.03.2022
дата окончания:	01.01.2022

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

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 23.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 23.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
(тип объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020	№ 99/2020/355535302			
Кадастровый номер:			50:14:0040126:300	

Номер кадастрового квартала:	50:14:0040126
Дата присвоения кадастрового номера:	11.01.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 32
Площадь:	1200 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1723872
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:14:0040126:70
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

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
(тип объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020	№ 99/2020/355535302			
Кадастровый номер:			50:14:0040126:300	

Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для личного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
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, лесничеств, 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

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355535302		
Кадастровый номер:		50:14:0040126:300
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 наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы 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 незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для дачного строительства». 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:	Манджиева 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		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355535302		
Кадастровый номер:		50:14:0040126:300
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрýтый пассивный 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, № 50-50-14/098/2014-263 от 04.08.2014	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жеталово", поле № 48, уч.32, кал.№ 50:14:0040126:300, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1200 кв. м	
3. дата государственной регистрации:	08.08.2014	
3.1.1. номер государственной регистрации:	50-50-14/098/2014-263	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 08.08.2014	
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:		
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6. Сведения о возражении 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 ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок				
(наименование объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
23.10.2020	№ 99/2020/355535302			
Кадастровый номер:			50:14:0040126:300	

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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1 : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355535302			
Кадастровый номер:		50:14:0040126:300	

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	1238	1239	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1238	1257	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1239	1258	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1257	1258	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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
23.10.2020 № 99/2020/355535302			
Кадастровый номер:		50:14:0040126:300	

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	483287.22	2218185.43	данные отсутствуют	7.5
2	483303.36	2218164.2	данные отсутствуют	7.5
3	483267.54	2218136.96	данные отсутствуют	7.5
4	483251.4	2218158.19	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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 23.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 24.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.10.2020 № 99/2020/355934995				
Кадастровый номер:		50:14:0040126:299		
Номер кадастрового квартала:		50:14:0040126		
Дата присвоения кадастрового номера:		11.01.2009		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч-к № 31		
Площадь:		1200 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		172,3872		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:14:0040126:70		
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

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.10.2020 № 99/2020/355934995				
Кадастровый номер:		50:14:0040126:299		
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:		Для дачного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют		
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, лесничеств, 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

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
24.10.2020 № 99/2020/355934995		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:14:0040126:299
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 наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы 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 не засвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для дачного строительства». 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:	Манджиева 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	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
24.10.2020 № 99/2020/355934995	
Кадастровый номер:	50:14:0040126:299
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрýтый пáсовый инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-14/098/2014-264 от 04.08.2014
вид:	Доверительное управление, Московская область, Щелковский район, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч.31, кал.№ 50:14:0040126:299, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 1200 кв. м
3. дата государственной регистрации:	08.08.2014
3.1.1. номер государственной регистрации:	50-50-14/098/2014-264
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 08.08.2014
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:	
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении 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. Правопризвания 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 местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.10.2020 № 99/2020/355934995			
Кадастровый номер:		50:14:0040126:299	
План (чертеж, схема) земельного участка 			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.1

Земельный участок							
(вид объекта недвижимости)							
Лист № _____ Раздела <u>3.1</u>	Всего листов раздела <u>3.1</u> : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____		
24.10.2020 № 99/2020/355934995							
Кадастровый номер:		50:14:0040126:299					
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	1237	1238	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1237	1256	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1238	1257	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1256	1257	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				
(описи объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.10.2020	№ 99/2020/355934995			
Кадастровый номер:		50:14:0040126:299		
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	483271.07	2218206.66	данные отсутствуют	7.5
2	483287.22	2218185.43	данные отсутствуют	7.5
3	483251.4	2218158.19	данные отсутствуют	7.5
4	483235.25	2218179.41	данные отсутствуют	7.5
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Отдел по Щелковскому району Управления Роснедвижимости по МО

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

11 января 2009 г. № 14.1/09-73

1	Кадастровый номер	50:14:040126:300	2	Лист №	1	3	Всего листов	2	
Общие сведения									
4	Предшествующие номера:	50:14:040126:70	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:						
5			6	11.01.2009					
7	Местоположение:	обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч. № 32							
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	весь								
9	Разрешенное использование:	Для дачного строительства							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:								
11	Площадь:	12	Кадастровая стоимость (руб.):	285516.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²):	237,93	14	Государственная, 1963 г.
15	Сведения о правах:								
16	Особые отметки:								
17									
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков:	50:14:040126:269-50:14:040126:301					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выделения:						
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:	50:14:040126:70					

И.о. начальника отдела по Щелковскому району Управления Роснедвижимости по МО

(наименование должности)

М.П.

В.В. Петров

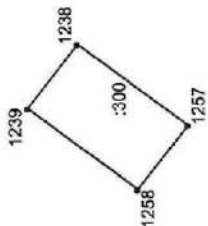
(подпись, фамилия)

М.П.

В.В. Петров

(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.2
 11 января 2009 г. № 14.1/09-73

1	Кадастровый номер <u>50:14:040126:300</u>	2	Лист № <u>2</u>	3	Всего листов <u>2</u>
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
					
5	Масштаб <u>1:2000</u>				



В.В. Петров
 (инициалы, фамилия)

В.В. Петров

М.П.

И.о. начальника отдела по Шелковскому району Управления Роснедвижимости по МО
 (наименование должности)

Отдел по Щелковскому району Управления Роснедвижимости по МО

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

11 января 2009 г. № 14.1/09-72

В.1

1	Кадастровый номер	50:14:040126:299	2	Лист №	1	3	Всего листов	2	
Общие сведения									
4	Предыдущие номера:	50:14:040126:70							
5									
7	Местоположение:	обл. Московская, р-н Щелковский, СПК "Агрофирма Жегалово", поле № 48, уч. № 31							
8	Категория земель:	6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.01.2009							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	весь								
9	Разрешенное использование: Для дачного строительства								
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:								
11	Площадь: 1200 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 285516.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 237.93	14	Государственная, 1963 г.		
15	Сведения о правах: -								
16	Особые отметки: -								
17									
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	18.2					18.3
			18.1						18.2
			18.2						18.3
			18.3						

И.о. начальника отдела по Щелковскому району Управления Роснедвижимости по МО

(наименование должности)

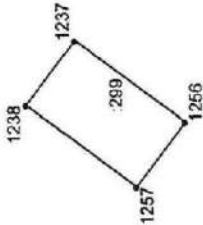
М.П.


В.В. Петров
(подпись, печать)

В.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

11 января 2009 г. № 14.1/09-72

1	Кадастровый номер	50:14:040126:299	2	Лист №	2	3	Всего листов	2
4	План (чертеж, схема) земельного участка							
								
5	Масштаб		1:2000					

В.В. Петров
(инициалы, фамилия)

М.П.

И.о. начальника отдела по Щелковскому району Управления Роснедвижимости по МО

(наименование должности)



**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 № б/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

(данные документа, удостоверяющие 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 о профессиональном образовании)

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 феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская
(Ф.И.О.)



Москва







ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 210005-035-000196 от 02.11.2021 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 действиями (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 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 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 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 2022 г. по 31 декабря 2022 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 действующем 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. 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.Блиновой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



О.А. Миронова

М.П.

На основании Доверенности № 02-15/А.21-с от 01.01.2021 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 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 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: 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 2022 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 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 2022 г. по 31 декабря 2022 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 действующем 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, произвел 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. 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.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П. Г.Р.Юрьева
На основании Доверенности № 02-15/510/20-с от 26.11.2020 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
157 (Сто пятьдесят семь) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко