

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/23-276

от 24 мая 2023 года

**Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости -
земельных участков, категория земель: земли
сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного
использования: для дачного строительства, планируемых к
включению 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 объекта (объектов) оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 276 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	24.05.2023 г.
Дата составления отчета:	24.05.2023 г.

г. Королёв МО, 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	8
1.3. Сведения о заказчике оценки	9
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	9
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	9
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	9
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	12
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	13
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	13
1.11. Методология определения справедливой стоимости	14
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	18
2.1. Общие положения	18
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	18
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	20
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	30
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	30
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	31
3.1. Общие положения	31
3.2. Анализ рынка недвижимости	31
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	91
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	91
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	93
5.1. Общие положения	93
5.2. Основные понятия оценки	93
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	94
5.4. Согласование результатов оценки	101
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	102
6.1. Выбор подходов и методов оценки	102
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	103
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	127
6.4. Согласование результатов оценки	128
VII. ВЫВОДЫ	129
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	130
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	131
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	166

**Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
госпоже Борзовой Е.В.**

«24» мая 2023 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 276 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 земельных участков, планируемых к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 1 639 +/- 28 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:413;
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 3 772 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы участок 163, кадастровый номер: 50:09:0060126:256;
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 4 848 +/- 49 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:683;
- земельного участка, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 8 459 +/- 64 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:686.

Оценка проведена по состоянию на 24.05.2023 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 об оценке 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) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (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 земельных участков, планируемых к включению 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:

10 814 000

(Десять миллионов восемьсот четырнадцать тысяч)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Площадь, кв. м	Категория земель	Вид разрешенного использования	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:09:0060126:413	1 639 +/- 28	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	2 344 000
2	50:09:0060126:256	3 772,0	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	3 433 000
3	50:09:0060126:683	4 848 +/- 49	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	3 684 000
4	50:09:0060126:686	8 459 +/- 64	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	1 353 000

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. Информация, содержащаяся в задании на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 276 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

Объектами оценки являются земельные участки, планируемые к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.**Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 1 639 +/- 28 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:413	коммуникаций нет (по границе), электричество, вода, газ и канализация – оплачиваются отдельно	не определена
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 3 772 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы участок 163, кадастровый номер: 50:09:0060126:256	коммуникаций нет	не определена
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 4 848 +/- 49 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:683	коммуникаций нет	не определена
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 8 459 +/- 64 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:686	коммуникаций нет	не определена

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

Права на объекты оценки – по состоянию на дату оценки объекты оценки принадлежат на праве собственности юридическому лицу: Дачному некоммерческому партнерству «Холмы-1», ИНН: 5044051749, ограничения (обременения) прав не зарегистрированы.

После включения объектов оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», объекты оценки будут принадлежать 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».

Ограничения и обременения прав на объекты оценки, в том числе в отношении каждой из частей объектов оценки, представлены в табл. 2.

Таблица 2.**Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки**

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	50:09:0060126:413	отсутствует	отсутствует	отсутствуют
2	50:09:0060126:256	отсутствует	отсутствует	отсутствуют
3	50:09:0060126:683	отсутствует	отсутствует	отсутствуют
4	50:09:0060126:686	отсутствует	отсутствует	отсутствуют

Объекты оценки не имеют других каких-либо зарегистрированных ограничений и обременений указанных прав, в том числе в виде залога, ипотеки и договоров аренды.

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 24.05.2023 г.
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки – 24.05.2023 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения – при оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

Стоимость объектов оценки определяется без учета стоимости затрат на инженерные коммуникации, инфраструктуру (дороги, ограждение, освещение), заключение сделки (заключение Договора купли продажи для каждого земельного участка) и без учета капитальных строений и сооружений, находящихся на оцениваемых земельных участках (при наличии таковых).

7. Ограничения оценки.

- 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 об оценке.
- 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 целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, 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 изменение 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 оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектам, 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 оценочную компанию 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 оценочной компании 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 об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на их стоимость.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

- для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;
- для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

9. Форма составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.

10. Форма представления итоговой стоимости.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

11. Специфические требования к отчету 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 от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «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, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку

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. Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 220005-035-000163 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. 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»
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36

1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 220005-035-000162 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) 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 (объектах) оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта (объектов) 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 (объектов) оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта (объектов) оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке внешние организации и квалифицированные отраслевые специалисты не привлекались.

1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

[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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизе отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-11), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. до момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Учитывая вид объекта (объектов) оценки и цели оценки, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. 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)».
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

Перечень методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России

По состоянию на дату оценки советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России одобрены к применению следующие методические рекомендации по оценке:

1. «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (заседание от 23 июня 2015 г.).

В связи с тем, что объект (объекты) оценки не относится (относятся) к понятию «объекты культурного наследия», то в рамках настоящего отчета указанные методические рекомендации не использовались.

1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку

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

- 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 объекта (объектов) оценки. 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. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 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, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, 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 проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте (объектах) оценки и определить его (их) стоимость. Оцениваемые земельные участки имеют следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли 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 его устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта (объектов) оценки для освоения в целях дачного строительства не выявлено;
 - состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

1.9. Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки, ограничения и пределы применения полученного результата

Итоговая стоимость объекта (объектов) оценки и результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:09:0060126:413	1 639 +/- 28	не применяется	2 344 000	не использовался	2 344 000
2	50:09:0060126:256	3 772,0	не применяется	3 433 000	не использовался	3 433 000
3	50:09:0060126:683	4 848 +/- 49	не применяется	3 684 000	не использовался	3 684 000
4	50:09:0060126:686	8 459 +/- 64	не применяется	1 353 000	не использовался	1 353 000
Итого						10 814 000

* - 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 полученного результата (итоговой стоимости)

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта (объектов) оценки) является стоимость объекта (объектов), определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

При составлении отчета оценщик придерживался следующих принципов, согласно ФСО VI:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение (ст.11 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»).

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников, 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.

1.11. Методология определения справедливой стоимости

Процесс оценки (федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»):

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта (объектов) оценки;
- составление отчета об оценке объекта (объектов) оценки (далее - отчет об оценке).

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

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 Указанию 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 соответствии с указанным ранее стандартом **справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.**

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями статьи 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта (объектов) оценки:

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.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на каждый оцениваемый земельный участок	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии

Источник. 1. Данные заказчика.

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

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения – при проведении настоящей оценки, в дополнение к указанным выше документам, использовались различные данные, полученные из широкого перечня источников, указанные данные и источники их получения (в виде соответствующих ссылок) указаны в соответствующих разделах настоящего отчета.

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются земельные участки, планируемые к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 1 639 +/- 28 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:413;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 3 772 кв. м,

местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы участок 163, кадастровый номер: 50:09:0060126:256;

- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 4 848 +/- 49 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:683;
- земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, площадь 8 459 +/- 64 кв. м, местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы, кадастровый номер: 50:09:0060126:686.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

По состоянию на дату оценки объекты оценки принадлежат на праве собственности юридическому лицу: Дачному некоммерческому партнерству «Холмы-1», ИНН: 5044051749, ограничения (обременения) прав не зарегистрированы.

После включения объектов оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», объекты оценки будут принадлежать 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 будущих собственников объекта (объектов) оценки.

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

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

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.

После включения объектов оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», объекты оценки будут иметь ограничения прав и обременения в виде доверительного управления.

Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ.

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

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также

осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам.

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта (объектов) оценки учитывается право собственности на объект (объекты) оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно 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. 6 «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 залога, ипотеки и договоров аренды не учитывались по следующим причинам:

а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;

б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.2. и в дальнейшем не детализировались.

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

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.8.

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

Данные о категории и виде разрешенного использования объекта (объектов) оценки представлены в

табл. 4.

Таблица 4.

Данные о категории и виде разрешенного использования объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование
1	50:09:0060126:413	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
2	50:09:0060126:256	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
3	50:09:0060126:683	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства
4	50:09:0060126:686	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные заказчика.

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, соединяющие 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

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Адрес объекта
1	50:09:0060126:413	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы
2	50:09:0060126:256	местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы участок 163
3	50:09:0060126:683	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы
4	50:09:0060126:686	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы

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

Установлено, что оцениваемый земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:413 входит в состав (находится на территории) коттеджного поселка «Альпийские Горки», который находится в Солнечногорском районе Московской области на удалении 39 км от МКАД по Ленинградскому шоссе.

Остальные земельные участки с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686 граничат (примыкают) с территорией коттеджного поселка «Альпийские Горки».

Коттеджный поселок «Альпийские Горки» находится посреди живописного хвойного векового леса в укромном уголке Солнечногорского района. Общая площадь территории составляет 21 гектар. Поселок разделен на 173 участка, размер которых варьируется от 6 до 64 соток. Собственная архитектурная концепция КП позволяет задать общий стиль всей застройке, дает представления о том, как территория будет благоустроена в дальнейшем, и определяет, в каком стиле будет вестись строительство Вашего дома.

Источник: 1. <https://www.asterra.ru/projects/alpiyskie-gorki/>.

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

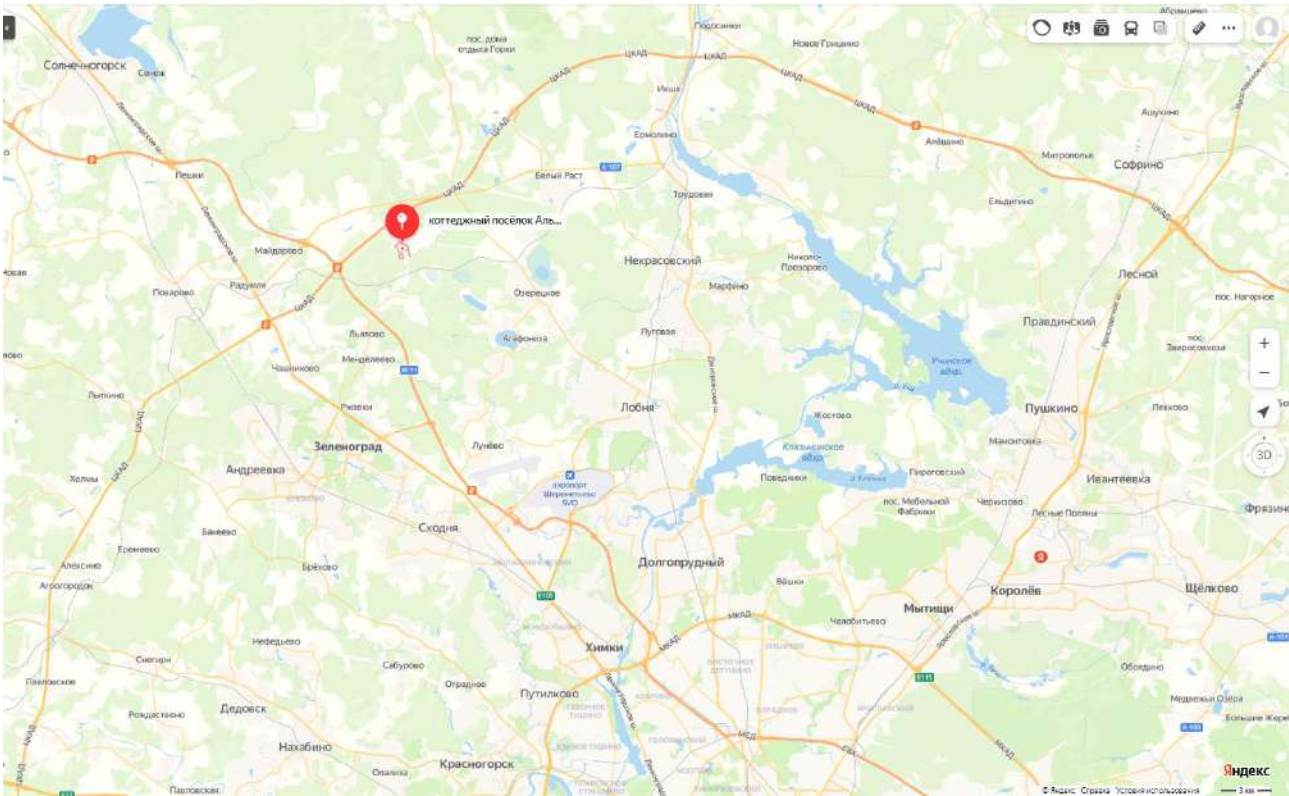


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

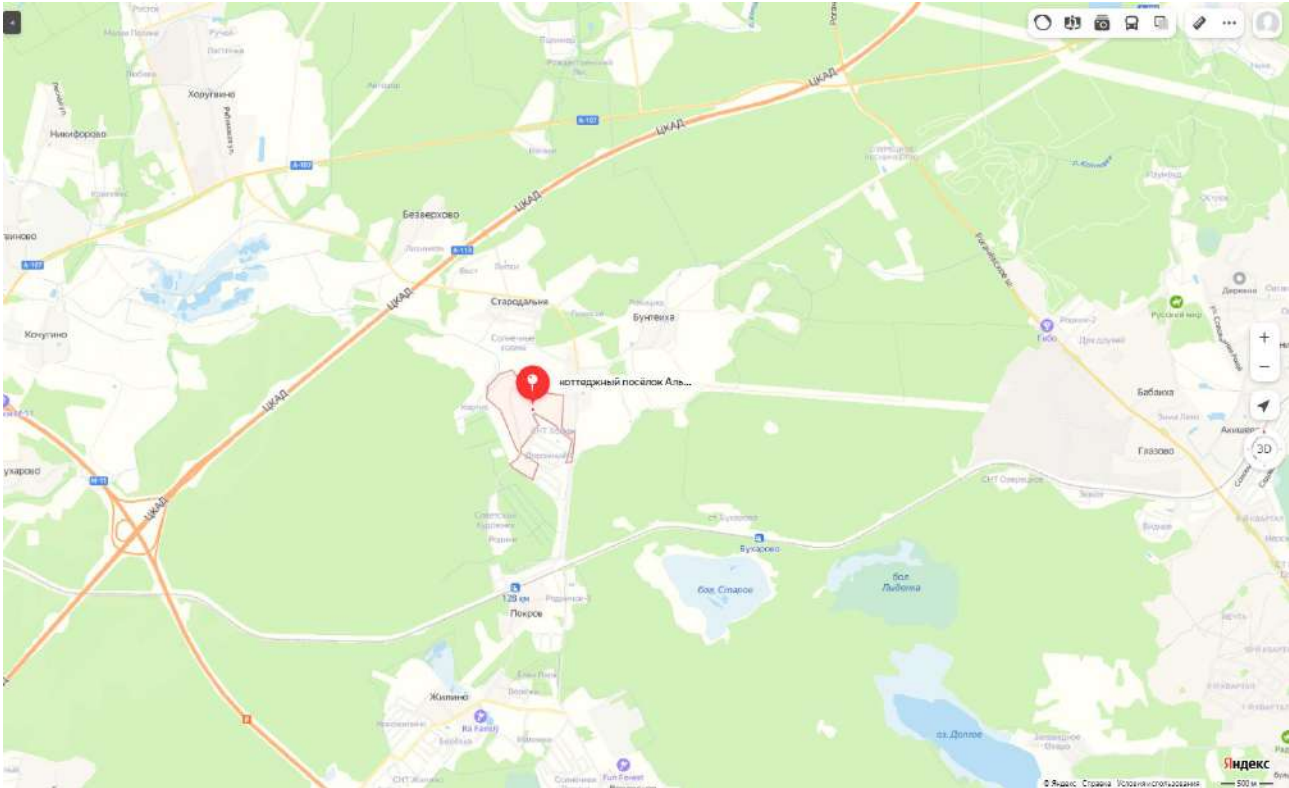


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

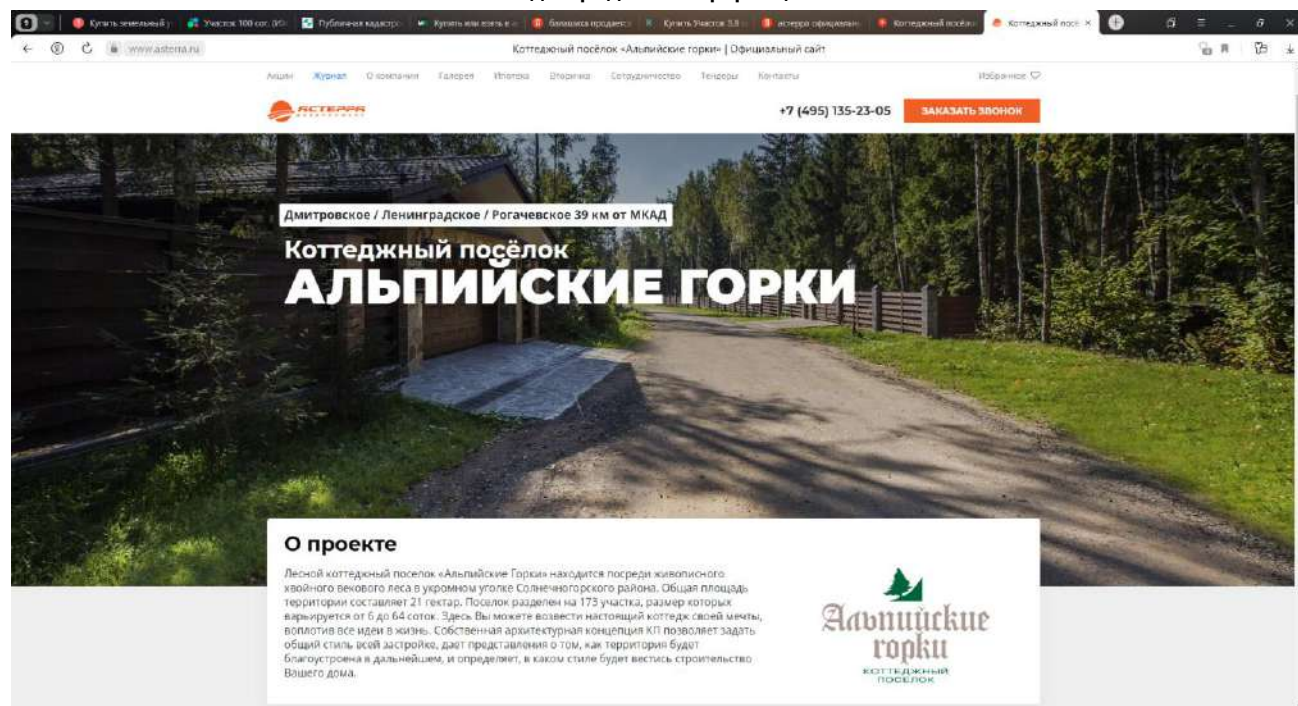
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки				
№ п/п	Кадастровый номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
1	50:09:0060126:413	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	39 км по Ленинградскому шоссе
2	50:09:0060126:256	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	39 км по Ленинградскому шоссе

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
3	50:09:0060126:683	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	39 км по Ленинградскому шоссе
4	50:09:0060126:686	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	39 км по Ленинградскому шоссе

Подтверждение информации



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

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://www.asterra.ru/projects/alpiyskie-gorki/>.

4. Анализ оценщика.

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

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

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

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

Таблица 7.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание
1	50:09:0060126:413	1 639 +/- 28	коммуникаций нет (по границе), электричество, вода, газ и канализация — оплачиваются отдельно	ровный		
2	50:09:0060126:256	3 772,0	коммуникаций нет	ровный		

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта	Примечание
3	50:09:0060126:683	4 848 +/- 49	коммуникаций нет	ровный		
4	50:09:0060126:686	8 459 +/- 64	коммуникаций нет	ровный		дорога

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные заказчика. 3. Анализ оценщика.

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото 1-17.

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



Фото 1. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:413



Фото 2. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:413



Фото 3. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:413



Фото 4. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:413



Фото 5. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:413



Фото 6. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:413



Фото 7. Земельный участок с кадастровым номером:
50:09:0060126:413



Фото 8. Земельные участки с кадастровыми номерами:
50:09:0060126:256 и 50:09:0060126:683



Фото 9. Земельные участки с кадастровыми номерами:
50:09:0060126:256 и 50:09:0060126:683



Фото 10. Земельные участки с кадастровыми номерами:
50:09:0060126:256 и 50:09:0060126:683



Фото 11. Земельные участки с кадастровыми номерами:
50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686



Фото 12. Земельные участки с кадастровыми номерами:
50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686



Фото 13. Земельные участки с кадастровыми номерами:
50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686



Фото 14. Земельные участки с кадастровыми номерами:
50:09:0060126:256 и 50:09:0060126:683



Фото 15. Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686



Фото 16. Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:256 и 50:09:0060126:683



Фото 17. Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:686

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

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 9.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
Все объекты, указанные в задании на оценку		отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объекту оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объекта, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности, наличие ограждения территории по периметру, наличие системы освещения территории и наличие охраны территории (табл. 10, 11).

Таблица 10.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объекта	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
1	50:09:0060126:413	в наличии	нет	нет
2	50:09:0060126:256	в наличии	нет	нет
3	50:09:0060126:683	в наличии	нет	нет

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объекта	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
4	50:09:0060126:686	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Данные заказчика. 3. Результаты осмотра.

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наличие ограждения территории по периметру	Наличие системы освещения территории	Наличие охраны территории
1	50:09:0060126:413	в наличии	в наличии	в наличии
2	50:09:0060126:256	нет	нет	нет
3	50:09:0060126:683	нет	нет	нет
4	50:09:0060126:686	нет	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Результаты осмотра.

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с положениями статьи 7 п. 12 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

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 – 2022 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2022 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.

**Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации
в период с 2007 г. по 2022 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.	2022 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	97,9
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	116,4	114,3
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	111,9
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	106,3	99,4
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	98,7
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	110,2
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	105,9 к январю – сентябрю 2021 г.
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	105,2
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	111,0
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	99,0
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	99,0
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	64 191
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	3,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3	93,3
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	103,2
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	нет данных
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	нет данных
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	76,09

Источник: 1. <http://www.qks.ru> (https://qks.ru/bqd/regl/b21_01/Main.htm; https://qks.ru/bqd/regl/b22_01/Main.htm;

https://gks.ru/bgd/regl/b23_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%;
- 2022 г. - наблюдается ухудшение некоторых макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, снижение реальных денежных доходов населения, снижение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 11,9%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам марта 2023 г. (данные за апрель 2023 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По предварительной оценке Минэкономразвития России, в марте 2023 г. **рост ВВП** с исключением сезонного фактора составил +1,0% м/м SA после -0,3 м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -1,1% г/г после -2,9% г/г в феврале (-2,7% г/г в январе 2023 г.). В целом по 1 кварталу 2023 г. динамика ВВП составила -2,2% г/г.

Предварительная оценка Росстата за 1 квартал 2023 г. будет опубликована 17 мая 2023 г.

2. Поддержку восстановлению экономике в марте оказал **рост промышленного производства** – рост на +1,2% м/м SA, в годовом выражении также рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%. Эффект низкой базы предыдущего года в марте проявляется незначительно, благодаря более позднему спаду в добывающем секторе (март 2022 г. промышленное производство в целом +2,3% г/г, добыча полезных ископаемых +6,7% г/г).

2.1. В обрабатывающих производствах в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%).

Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс **металлургический комплекс**: +13,5% г/г после 10,3% г/г в феврале. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%.

После продолжительного спада **машиностроительный комплекс** по итогам марта показал рост +10,0% г/г, и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств.

2.2. В добывающей промышленности в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0 м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала **добыча прочих полезных ископаемых** (+3,9% г/г после -20,6% г/г).

3. Объём работ в строительстве в марте с исключением сезонности сократился на -2,2% м/м SA после роста на +1,9% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост замедлился до +6,0% г/г (+11,9% г/г в феврале), превысив уровень аналогичного месяца 2021 г. на +11,7%.

4. В марте возобновился рост выпуска в сельском хозяйстве с исключением сезонного фактора: +1,8% м/м SA после сокращения на -0,3% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост ускорился до +3,3% г/г после +2,6% г/г в феврале.

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство **мяса** в марте выросло на +2,1% г/г (в феврале – на +1,6% г/г), **молока** – на +3,7% г/г (в феврале – на +3,2% г/г), **яиц** – на +3,8% г/г (в феврале – на +4,4%).

5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности в марте вырос на +0,4% м/м SA после снижения на -0,8% м/м SA в феврале. В годовом выражении спад составил -3,6% г/г (-0,4% г/г в феврале). **С исключением трубопроводного транспорта** в марте рост составил +0,7% г/г за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта на +0,8% г/г, автомобильного транспорта на +6,2% г/г и воздушного транспорта на +5,7% г/г.

6. Росту экономики в марте способствовал выход в положительную область **оптовой торговли** – с исключением сезонности рост +5,1% м/м SA после снижения на -3,9% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении сокращение показателя замедлилось до -8,0% г/г после -15,1% г/г в феврале. По отношению к марту 2021 г. спад сократился до -9,2% (-12,0% в феврале).

7. Оборот розничной торговли в марте с учётом сезонности ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в феврале. В годовом выражении падение замедлилось до -5,1% г/г после -9,0% г/г (-2,3% к марту 2021 г.).

Платные услуги населению сохранились на уровне прошлого месяца +0,0% м/м SA после роста на +1,0% м/м SA в феврале, в годовом выражении +4,2% г/г после +4,6% г/г (+8,4% к марту 2021 г.).

Оборот общественного питания в марте продемонстрировал ускорение роста до +14,9% г/г после +6,6% г/г месяцем ранее (+23,0% к аналогичному периоду 2021 г.).

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на -2,2% г/г ниже уровня прошлого года после -5,2% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +1,6%.

8. В марте 2023 г. инфляция составила 3,5% г/г (в феврале инфляция составила 11,0%). По состоянию на 24 апреля 2023 г. инфляция в годовом выражении **замедлилась до 2,6% г/г**.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте снизился на -5,8% г/г после снижения на -3,9% г/г в феврале.

В целом по **промышленности** в марте 2023 г. цены снизились на -10,7% (в феврале снижение на -7,5% г/г).

9. Ситуация на рынке труда сохраняет позитивные тенденции. Уровень **безработицы** в марте, как и в предыдущем месяце, составил 3,5% от рабочей силы.

В феврале 2023 г. (по последним оперативным данным) **в номинальном выражении** заработная плата выросла на +13,2% г/г, **в реальном выражении** – рост на +2,0% г/г (+0,6% г/г месяцем ранее). С начала года рост номинальной заработной платы составил +13,3% г/г, реальной заработной платы +1,7% г/г.

Реальные денежные доходы и реальные располагаемые денежные доходы населения в 1 квартале 2023 г. выросли на +0,1% г/г каждый (по итогам 2022 г. сократились на -1,5% г/г и -1,0 г/г соответственно).

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли **оплата труда наёмных работников** +2,5% г/г и **доходы от предпринимательской деятельности** +8,4% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Экономическая активность													
ВВП	-2,2	-1,1	-2,9	-2,7	-2,1	-2,7	-3,0	-2,0	-2,9	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,3	-5,1	-9,0	-7,9	-6,5	-9,6	-10,4	-7,9	-10,2	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Оптовая торговля	-10,8	-8,0	-15,1	-9,8	-16,7	-20,9	-18,6	-21,1	-23,5	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Платные услуги населению	3,9	4,2	4,6	2,9	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,7	14,9	6,6	10,3	7,6	10,6	8,1	15,2	9,2	5,3	2,1	12,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,1	-3,6	-0,4	-2,1	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	4,6	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	8,6	3,5 ^{1/2,55}	11,0	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-7,7	-10,7	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,8	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,6	2,5	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7 ²	-	2,0	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	13,3 ²	-	13,2	12,4	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-	-	-	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-	-	-	-5,3	0,0	-0,5	3,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,0	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Отчёт за март.² По состоянию на 24 апреля 2023 г.³ Январь-февраль 2023 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства, в % к АПГ, представлены на рис. 4.

в % к соств. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Промышленное производство	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-2,4	-3,3	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.										
пищевые продукты	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-9,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.										
металлургия	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.										
мебель	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. Показатели промышленного производства, в % к АПГ

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

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

	I кв.23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,5
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9,0	8,2	10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублевым жилищным кредитам	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			7,1	7,1	7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)													
Кредит экономике	19,1	19,1	17,4	18,0	18,7	18,7	18,7	17,5	17,4	16,2	13,5	19,5	19,0
Кредиты организациям	24,5	24,5	22,9	23,4	24,3	24,3	24,3	22,1	22,2	19,9	14,1	18,4	16,6
Жилищные кредиты	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	17,7	18,1	16,5	16,9	18,3	27,1	26,6
Потребительские кредиты	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	2,6	2,9	3,7	4,6	7,3	15,9	20,0
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

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/2be20e2e9666c0f4290c5ef81fb4eac6/2023_03_29.pdf)

О динамике промышленного производства март 2023 года

Промышленное производство в марте с устранением сезонного фактора продемонстрировало рост на +1,2% м/м SA. В годовом выражении также наблюдался рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%.

Эффект низкой базы предыдущего года в марте проявляется незначительно – март 2022 г. +2,3% г/г благодаря более позднему спаду в добывающем секторе.

В обрабатывающих производствах в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%).

Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс **металлургический комплекс**: +13,5% г/г после +10,3% г/г в феврале. При этом подотрасли комплекса уже второй месяц подряд растут опережающими темпами: выпуск **готовых металлических изделий** +30,3% г/г после +38,8% г/г, выпуск **металлургии** +8,0% г/г после +1,1% г/г. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%.

После продолжительного спада **машиностроительный комплекс** по итогам марта показал рост +10,0% г/г и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом машиностроительный комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств. Существенный рост в производстве **компьютерного и электронного оборудования** (+22,5% г/г после +19,3% г/г в феврале) и **производстве прочих транспортных средств** (+13,1% г/г после +10,3% г/г месяцем ранее). Кроме того, заметно вырос выпуск **электрического оборудования** (+21,5% г/г после -0,5% г/г в феврале).

Производство **в пищевой промышленности** сохраняет рост на протяжении последних 5 месяцев (+4,8% г/г после +2,9% г/г в феврале). К марту 2021 г. рост на +6,5%. Рост демонстрируют все подотрасли комплекса, в т.ч. в положительную область вышло **производство табачных изделий** (+5,2% г/г после -9,2% г/г месяцем ранее, преимущественно за счёт низкой базы предыдущих периодов).

Несмотря на сохраняющееся в целом отставание экспортно ориентированных отраслей от прошлого года, их динамика в марте улучшилась. Так, после продолжительного периода волатильности выпуск в **нефтепереработке** по итогам марта показал рост в годовом выражении на +9,3% г/г и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +3,7%.

В **химическом комплексе** наблюдалось сокращение падения в годовом выражении до -1,1% г/г после -8,1% г/г в феврале, в первую очередь, за счёт роста **производства химических веществ и продуктов** (+0,7% г/г после -6,6% г/г). При этом по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост химического комплекса ускорился до +4,8% после +0,4%.

Спад производства сохраняется в **деревообрабатывающем комплексе**, в то же время в марте наблюдается его замедление до -5,6% г/г после -11,5% г/г месяцем ранее. К уровню марта 2021 г. спад составляет -4,0%.

В добывающей промышленности в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0% м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала **добыча прочих полезных ископаемых** (+3,9% г/г после -20,6% г/г).

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 6.

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.										
пищевые продукты	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-9,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.										
металлургия	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.										
мебель	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Рис. 6. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
 (https://www.economy.gov.ru/material/file/78ce28b20c193b48057c896c0895373d/2023_04_26.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам марта 2023 года (данные за апрель 2023 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам марта 2023 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам марта 2023 года

Наименование показателя	март 2023 г.	В % к		январь – март 2023 г. в % к январю – марту 2022 г.	Справочно		
					март 2022 г. в % к		январь – март 2022 г. в % к январю – марту 2021 г.
		марту 2022 года	февралю 2022 г.		марту 2021 года	февралю 2022 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	107,2	121,2	103,7	106,8 ²⁾	112,6 ²⁾	107,5 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							

Наименование показателя	март 2023 г.	В % к		январь – март 2023 г. в % к январю – марту 2022 г.	Справочно		
					март 2022 г. в % к		январь – март 2022 г. в % к январю – марту 2021 г.
		марту 2022 года	февралю 2022 г.		марту 2021 года	февралю 2022 г.	
добыча полезных ископаемых	1411,5	112,2	128,6	114,3	150,2 ²⁾	119,9 ²⁾	145,0 ²⁾
обрабатывающие производства	394161,1	108,2	132,7	106,0	126,5 ²⁾	124,1 ²⁾	126,3 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	38658,0	114,8	94,0	115,5	99,4 ²⁾	97,7 ²⁾	100,9 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	12726,9	105,6	115,2	109,5	137,7 ²⁾	119,9 ²⁾	125,9 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	44519,4	78,9	101,5	84,4	162,9 ³⁾	114,5 ³⁾	162,3 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров ⁴⁾	1172,2	96,6	161,0	63,9	297,3	71,7	241,0
Оборот розничной торговли, млн. рублей	291136,1	90,5	113,4	86,3	98,5	102,4	103,4
Оборот общественного питания, млн. рублей	13847,9	115,6	109,9	102,4	96,3	91,2	108,8
Объем платных услуг населению, млн. рублей	67052,6	98,1	102,6	98,6	115,1	103,8	116,6
Индекс потребительских цен, %	x	106,0	100,7	110,7	118,7	107,3	113,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	16000	81,8	94,6	84,4	18,9	101,8	16,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾							
номинальная, рублей	72336,7	114,5	99,4	113,7	111,9	98,0	111,6
реальная	x	101,3	98,5	100,4	100,5	96,7	100,5

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 и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

5) Данные приведены за февраль 2023 г., февраль 2023 г. к февралю 2022 г., февраль 2023 г. к январю 2023 г., январь-февраль 2023 г. к январю-февралю 2022 г., февраль 2022 г. к февралю 2021 г., февраль 2022 г. к январю 2022 г., январь-февраль 2022 г. к январю-февралю 2021 г.

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> (<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-март%202023%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.

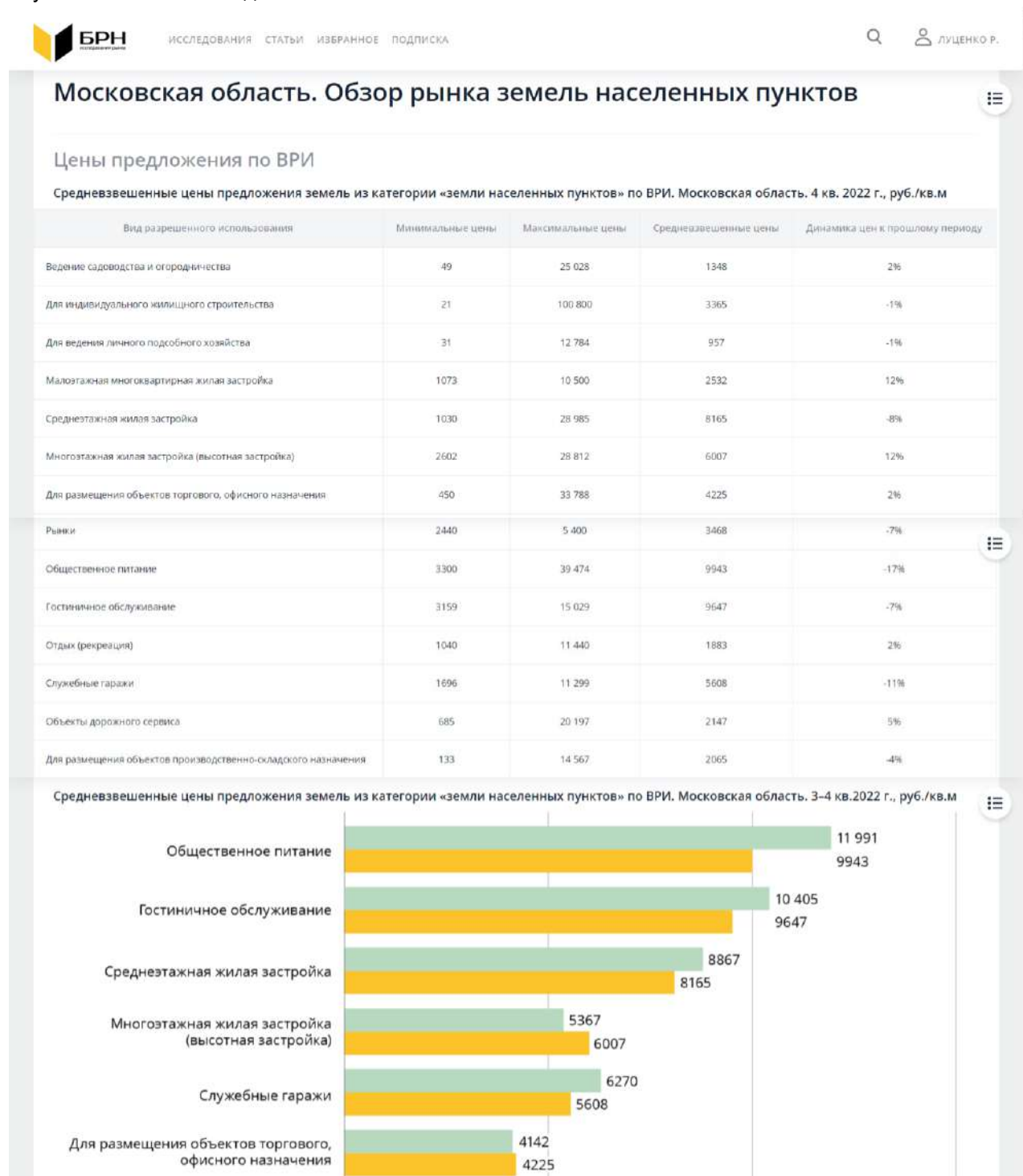
С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и готовых объектов, земельные участки, как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

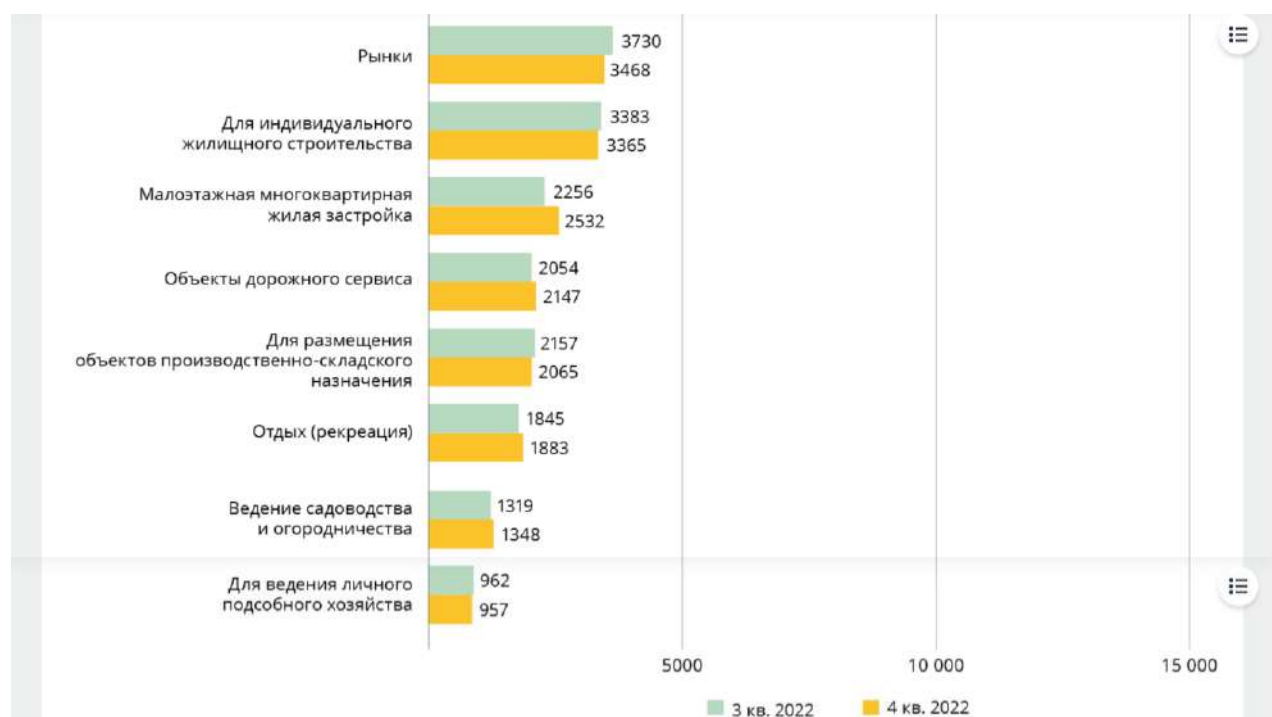
- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает 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 проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам IV квартала 2022 года (последние официально опубликованные данные), проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html>.

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





Цены предложения по муниципальным образованиям

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область, 4 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.	744	1%	1143	2%	1009	-4%
Волоколамский г.о.	470	-5%	575	-3%	748	8%
г.о. Балашиха	5235	-1%	3604	-4%	6056	-1%
г.о. Бронницы	577	1%	864	7%	-	-
г.о. Воскресенск	504	-3%	549	-5%	443	-6%
г.о. Долгопрудный	5352	-3%	7292	8%	-	-
г.о. Домодедово	1639	7%	1051	4%	1671	1%
г.о. Дубна	445	-3%	1275	-9%	1177	-7%
г.о. Егорьевск	398	6%	817	-4%	420	-1%
г.о. Жуковский	1506	-9%	2133	1%	-	-
г.о. Зарайск	163	4%	368	-5%	244	2%
г.о. Ивантеевка	2087	-5%	-	-	-	-
г.о. Истра	3281	11%	3808	7%	2050	7%
г.о. Кашира	294	-2%	422	2%	312	-10%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 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. Клин	542	13%	567	4%	462	-7%
г.о. Королев	5975	2%	6324	-8%	-	-
г.о. Красноармейск	960	5%	-	-	-	-
г.о. Красногорск	5349	1%	8913	-0,3%	6183	-3%
г.о. Лобня	2676	17%	3276	10%	2363	5%
г.о. Людино-Петровский	-	-	1583	1%	-	-
г.о. Лотошино	-	-	379	2%	302	-7%
г.о. Луковцы	-	-	585	-3%	329	1%
г.о. Лыткарино	3488	-14%	4128	-3%	-	-
г.о. Люберцы	5039	-4%	3267	4%	-	-
г.о. Мытищи	4809	0,3%	6349	-2%	3462	-7%
г.о. Озёры	266	-4%	688	-2%	447	-1%
г.о. Павловский Посад	492	-2%	1168	6%	593	5%
г.о. Подольск	2939	-4%	3450	-5%	3691	2%
г.о. Протвино	409	-6%	278	1%	799	-6%
г.о. Пущино	431	-2%	444	8%	220	2%
г.о. Серебряные Пруды	151	-7%	349	-3%	241	-4%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 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. Серпухов	355	3%	472	2%	524	-9%
г.о. Солнечногорск	1921	12%	2356	-2%	1438	1%
г.о. Ступино	548	-6%	1081	-2%	576	-2%
г.о. Фрязино	2220	8%	1221	-7%	-	-
г.о. Химки	3882	1%	11 183	-5%	8763	6%
г.о. Черноголовка	-	-	735	4%	702	16%
г.о. Чехов	780	2%	1222	1%	951	3%
г.о. Шатура	164	-12%	173	-2%	214	-9%
г.о. Шаховская	191	-6%	304	1%	238	2%
г.о. Щёлково	866	7%	878	-10%	1210	-10%
г.о. Электрогорск	609	4%	789	-3%	-	-
г.о. Электросталь	707	-8%	920	4%	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 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
Дмитровский г.о.	564	5%	1045	-8%	798	1%
Коломенский г.о.	570	-8%	598	-5%	343	1%
Ленинский г.о.	3589	-3%	2078	1%	3009	-4%
Можайский г.о.	339	-2%	498	-2%	368	-7%
Наро-Фоминский г.о.	852	2%	1652	2%	1009	3%
Одинцовский г.о.	2487	1%	13 653	-1%	3710	1%
Орехово-Зуевский г.о.	336	4%	680	11%	387	-9%
Пушкинский г.о.	3275	-2%	2501	1%	2685	13%
Раменский г.о.	667	-3%	990	4%	1512	-5%
Рузский г.о.	997	7%	699	-9%	777	-7%
Сергиево-Посадский г.о.	476	5%	640	-5%	695	9%
Талдомский г.о.	367	-11%	385	6%	301	-1%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	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
Богородский г.о.	-	-	-	-	12 598	82% ¹
Волоколамский г.о.	-	-	1030	-4%	-	-
г.о. Балашиха	-	-	-	-	17 323	-8%
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	-	-	-	-	-	-
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-
г.о. Ивантеевка	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	3533	-6%	-	-	4149	-24%
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	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
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-
г.о. Королёв	-	-	-	-	-	-
г.о. Красноармейск	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	5767	-4%	28 985	4%	28 092	6%

г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-
г.о. Лосино-Петровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-
г.о. Луковцы	-	-	-	-	-	-
г.о. Лыткарино	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	2249	-3%	7882	-3%	5707	-5%
г.о. Мытищи	6600	н/д	-	-	-	-
г.о. Озёры	-	-	-	-	-	-
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	12 000	н/д	12 240	н/д
г.о. Протвино	-	-	-	-	-	-
г.о. Пущино	-	-	-	-	-	-
г.о. Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	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
г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	1169	7%	-	-	4585	-8%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Фрязино	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	18 300	3%	6584	4%
г.о. Черноголовка	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-
г.о. Шатура	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	-	-	-	-	4545	-15%
г.о. Электрогорск	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	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
Дмитровский г.о.	2563	1%	-	-	-	-
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	4285	-6%	9579	-24%	-	-
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	1602	7%	-	-	14 615	н/д
Одинцовский г.о.	10 500	77%(1)	-	-	17 490	-3%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	4401	12%	-	-

Пушкинский г.о.	2880	3%	-	-	18 400	-5%
Раменский г.о.	2149	5%	-	-	3091	-18%
Русский 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. 4 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.	3028	2%	-	-	-	-	-	-
Волоколамский г.о.	1945	5%	-	-	-	-	-	-
г.о. Балашиха	12 137	-4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	11 133	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	3173	-5%	3000	н/д	-	-	-	-
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	7420	11%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 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. Жуковский	17 019	4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	4670	-6%	-	-	12 037	-7%	-	-
г.о. Клин	2540	9%	-	-	-	-	-	-
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	15 617	-2%	-	-	3 934	н/д	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 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. Лобня	7071	25%	-	-	-	-	-	-
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	6867	6%	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	6373	-9%	5400	29%	-	-	-	-
г.о. Мытищи	5563	8%	-	-	10 810	4%	-	-
г.о. Павловский Посад	1471	-3%	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	3803	-8%	-	-	-	-	-	-
г.о. Серпухов	7580	2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	3619	-8%	-	-	3300	3%	-	-
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 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. Чехов	2384	2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	-	-	-	-	6607	-48% ¹⁾	-	-
Дмитровский г.о.	4087	-3%	-	-	-	-	3159	4%
Коломенский г.о.	4057	-27%	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	6141	-5%	-	-	-	-	10 237	7%
Можайский г.о.	2705	7%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	2522	3%	-	-	10 414	2%	-	-
Одинцовский г.о.	10 096	-1%	-	-	39 474	0%	15 029	-10%
Орехово-Зуевский г.о.	3632	4%	-	-	-	-	-	-
Пушкинский г.о.	6700	9%	-	-	7361	н/д	-	-
Раменский г.о.	1197	-1%	4040	1%	-	-	-	-
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	2440	-6%	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 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.	-	-	-	-	685	-2%	2160	-3%
Воскобойский г.о.	2539	-5%	-	-	-	-	563	13%
г.о. Балашиха	1234	6%	7341	4%	10 000	н/д	5384	-2%
г.о. Воскресенск	-	-	1696	3%	-	-	599	3%
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	3015	12%
г.о. Домодедово	3679	-4%	-	-	-	-	1455	-4%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	-	-	-	-	-	-	2717	-2%
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-	202	6%
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-	14 567	-13%
г.о. Красногорск	-	-	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 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. Лобня	-	-	-	-	-	-	2719	н/д
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-	289	-18%
г.о. Луковичи	-	-	-	-	-	-	228	3%
г.о. Люберцы	-	-	-	-	2505	-2%	3031	11%
г.о. Мытищи	1845	7%	3800	-2%	-	-	3506	26%
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	-	-	-	-	2630	24%
г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-	339	6%
г.о. Солнечногорск	-	-	2205	-21%	5000	14%	-	-1
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	1219	-
г.о. Химки	-	-	3857	н/д	-	-	6189	-1%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 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. Чехов	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	-	-	-	-	3968	-12%	1299	13%
Дмитровский г.о.	-	-	3964	2%	-	-	1171	-2%
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-	514	3%
Ленинский г.о.	-	-	-	-	7411	-15%	4556	3%
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-	272	-4%
Наро-Фоминский г.о.	-	-	-	-	3986	н/д	1805	-4%
Одинцовский г.о.	11 440	-6%	-	-	20 197	-2%	8396	31% ¹
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	-	-	393	-42% ²
Пушкинский г.о.	-	-	-	-	-	-	3671	-1%
Раменский г.о.	-	-	3137	6%	3619	н/д	-	-
Рузский г.о.	1040	6%	-	-	-	-	1412	-4%
Сергиево-Посадский г.о.	6120	-14%	11 299	н/д	-	-	-	-

Цены предложения по диапазонам площадей

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 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	3064	-2%	3931	2%	2355	2%
> 5 ≤ 10	1460	-1%	1737	-4%	1450	1%
> 10 ≤ 15	1152	3%	1906	-1%	1012	-3%
> 15 ≤ 30	1287	4%	4586	3%	702	-1%

> 30 ≤ 50	2876	-6%	9646	-5%	815	1%
> 50 ≤ 100	2939	9%	14470	-1%	807	3%
> 100 ≤ 300	394	-1%	5860	-2%	893	-5%
> 300 ≤ 500	1026	11%	2340	16%	84	-6%
> 500 ≤ 1000	625	7%	2317	4%	-	-
> 1000	2150	1%	915	1%	2693	9%
≤ 5	-	-	-	-	-	-
> 5 ≤ 10	2402	7%	-	-	-	-
> 10 ≤ 15	5767	44% ^①	-	-	6587	-5%
> 15 ≤ 30	7462	-10%	-	-	18 400	9%
> 30 ≤ 50	1376	-48% ^②	15 150	-15%	12 240	-5%
> 50 ≤ 100	-	-	-	-	8305	-23%
> 100 ≤ 300	3720	-1%	15 183	5%	13 868	57% ^③
> 300 ≤ 500	6600	н/д	1030	-4%	8855	-5%
> 500 ≤ 1000	2548	-3%	9579	-24%	9711	-2%
> 1000	1073	7%	7882	-3%	4981	13%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 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	8872	-5%	-	-	-	-	10 237	7%
> 5 ≤ 10	7068	-21%	-	-	7961	3%	-	-
> 10 ≤ 15	5604	13%	-	-	6607	-48% ^①	-	-
> 15 ≤ 30	7674	3%	3896	15%	16 932	-3%	9610	-8%
> 30 ≤ 50	5113	-4%	4040	1%	3934	н/д	-	-
> 50 ≤ 100	8082	-3%	3000	н/д	8804	-14%	-	-
> 100 ≤ 300	6588	-2%	-	-	-	-	-	-
> 300 ≤ 500	3103	-18%	-	-	-	-	-	-
> 500 ≤ 1000	3435	3%	-	-	-	-	-	-
> 1000	1370	-3%	-	-	-	-	-	-

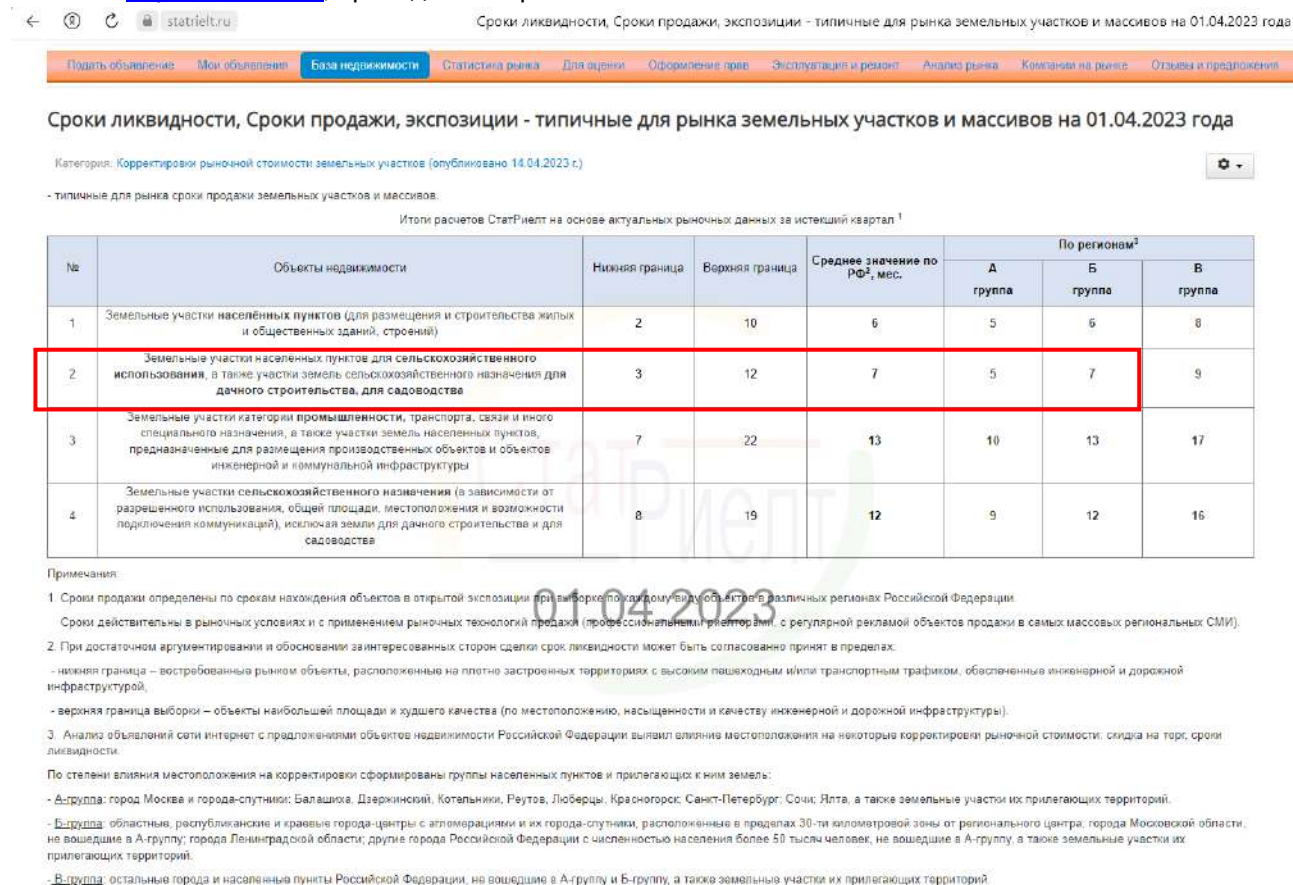
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 кв 2022 г., руб./кв.м

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	-	-	3800	-2%	6400	н/д	-	-
> 5 ≤ 10	-	-	3964	2%	5248	-14%	2266	-2%
> 10 ≤ 15	6120	-14%	-	-	-	-	-	-
> 15 ≤ 30	2352	-8%	4713	-1 ^①	7605	18%	5052	-1%
> 30 ≤ 50	11 440	-6%	-	-	-	-	3683	19%
> 50 ≤ 100	-	-	2205	-21%	3973	-11%	2231	-7%
> 100 ≤ 300	2539	-5%	3857	-33% ^②	10 318	-2%	2281	28%

> 300 ≤ 500	-	-	-	-	2117	-2%	2412	18%
> 500 ≤ 1000	-	-	7341	4%	-	-	2411	1%
> 1000	1785	3%	-	-	685	-2%	1786	-15%

Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html>

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



Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3125-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2023-goda>

Рис. 7. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции на рынке земельных участков в Московской области под дачное строительство, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, представлены на рис. 8.



СРД-32, май 2023 г.

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2017 - 2023 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).

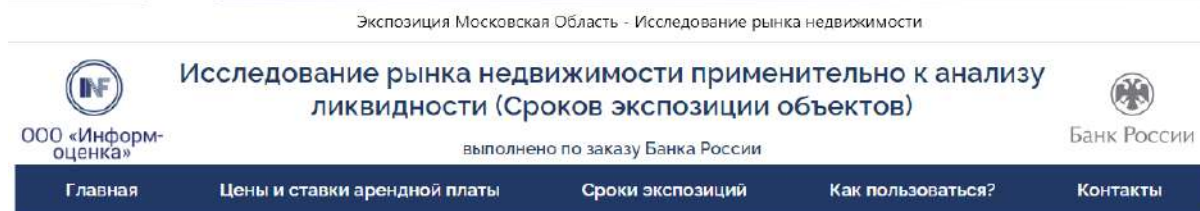
Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости в 2016 - 2022 гг.

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.						
		2023 май	2022 март	2021 март	2020 март	2019 март	2018 март	2017 март
	Квартиры							
1	1-комнатные квартиры							
	Москва	2...3,5	1,3...2,6	1,6...3	4...5	3...6	2...5	2...4
	Санкт-Петербург	2,1...2,5	1,0...2,1	0,8...2,55	3...6	3...6	2...6	3...6
	Екатеринбург	2,5...3,5	1,2...3	1,5...3	4...6	3...5	3...5	3...4
2	2-комнатные квартиры							
	Москва	2,1...3	1,8...3	2...3	3...5	3...6	3...5	3...5
	Санкт-Петербург	2,4...4	1,2...2	1,5...2,5	3...6	3...7	3...6	3...6
	Екатеринбург	2,8...3	1,3...2	1,5...2	3...5	3...7	3...5	4...6
3	3 и более-комнатные квартиры							
	Москва	3,5...4,5	1,8...2,9	2...3	5...8	6...10	6...9	5...6
	Санкт-Петербург	3,5...5	1,6...2,1	1,8...2,5	4...7	6...8	5...8	4...6
	Екатеринбург	3...5	1,5...2,8	1,5...3	3...6	3...8	3...7	3...5
	Земельные участки							
1	Под дачное строительство							
	Московская область	2,8...3,5	2...3	2...3	5...8	5...7	4...6	3...5

Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков в Московской области под дачное (жилищное) строительство

Сроки экспозиции (по данным ООО «Информ-оценка») на рынке земельных участков под дачное строительство в Московской области по итогам II полугодия 2022 г. представлены на рис. 9.



Московская область

+ Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование

Посмотреть аналитическую справку о городе



Рис. 9. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под дачное строительство в Московской области по итогам II полугодия 2022 г.

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

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет от 2,8 до 7 мес.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости¹

Положение России в мире и основные внешнеполитические события

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, 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 вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, 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 Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

¹ <https://statrilt.ru/downloads/Анализ%202023%20май.pdf>

Это способствует развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. Однако, эта же интеграция в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от экспорта, зависимость экономики от импортных комплектующих создали и критически высокие риски для отечественной экономики в условиях сегодняшнего конфликта с США. Учитывая, что российская экономика оказалась плотно зависящей от проблем мировой экономики, что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года, с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Высокий уровень жизни и лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) исторически были достигнуты путем разграбления колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что объясняет их агрессивность по отношению к остальным странам мира. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не установятся новые балансы сил, принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели 2022 года - 1 квартала 2023 года несколько ухудшились. Наблюдалось снижение индексов производства экспортных и импортных позиций товаров: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, торгового товарооборота, снижение доходов предприятий связанных с этим отраслей, рост неиспользуемых организациями средств на счетах, снижение доходов населения, снижение спроса. Возросла задолженность по ипотечным кредитам.

Но имеются и положительные тенденции: несколько возросли инвестиции в основной капитал, растёт производство сельскохозяйственной продукции, производство промышленной продукции

импортозамещающих отраслей, объём платных услуг населению и оборот предприятий общественного питания, объёмы строительства, пассажирооборот транспорта общего пользования, железнодорожные и автомобильные грузовые перевозки. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения, снижается промышленная инфляция, что послужит снижению потребительской инфляции.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, значительное снижение финансовых результатов организаций, в том числе, добывающих полезные ископаемые, с другой — общий рост сальдо финансового счета, в 2022 году в 4 раза превышающий этот показатель 2021 года. А это - недоплаченные внутри страны налоги, неввезённая в страну инвалютная выручка, неприобретенное современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения и т.д. И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 18,2% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Кореи — 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%). При этом, растёт сумма средств организаций на счетах в банках, что говорит об «омертвлении» средств, неучастии их в обороте.

Рост объёмов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам) отразился на росте объёмов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведёт к необоснованному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на хорошие экономические перспективы при условии внешнеполитической стабилизации и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%;
- квартир вторичного рынка – на 3,6%;
- индивидуальных домов – на 5,6%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к 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 строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и

общэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы:

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее финансово-экономическое положение России по сравнению с другими ключевыми странами в условиях кризиса долларовой системы, при условии активного участия государства, дают все возможности, чтобы быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближайшего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов населения и бизнеса, стабильность и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества СМР и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.

6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также

перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202023%20май.pdf>

6. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого 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.

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 независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной военной операции на ценообразование рынка объекта (объектов) 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.

№	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 МЖС	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

разрешенное использование объекта

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

Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль» и рядом находящиеся аналогичные коттеджные поселки

типовая территориальная зона в пределах региона

от 31 до 50 км от МКАД

типовая территориальная зона в пределах города

не локализовалась

удаление от МКАД

до 50 км от МКАД

Физические характеристики:

площадь

не локализовалась

наличие коммуникаций

не локализовалось

Наименование показателя	Значение показателя
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.

На указанных в Приложении 1 настоящего отчета ресурсах, актуальны оферты, которые могут рассматриваться как объекты анализа.

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 расчетах 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 продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 16 – 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
Все объекты анализа	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 17.

Данные об адресе объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Солнечногорский район, д. Дудкино КП «Дудкино»
Объект 2	Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово КП «Есипово Форест»
Объект 3	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 4	Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово КП «Есипово Форест»
Объект 5	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 6	Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово КП «Есипово Форест»
Объект 7	Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово КП «Есипово Форест»
Объект 8	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 9	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Овсянниково КП «Кружева»
Объект 10	Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово КП «Есипово Форест»
Объект 11	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 12	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 13	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»
Объект 14	Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово КП «Есипово Форест»

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 15	Московская область, Солнечногорский район, д. Есипово КП «Есипово Форест»
Объект 16	Московская область, Солнечногорский район, д. Дудкино КП «Дудкино»
Объект 17	Московская область, Солнечногорский район, д. Дудкино КП «Дудкино»

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	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 2	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 3	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 4	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 5	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 6	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 7	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 8	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 9	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 10	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 11	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 12	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 13	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 39 км от МКАД
Объект 14	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 15	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 16	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД
Объект 17	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ленинградское ш. 35 км от МКАД

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Название поселка	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	КП "Дудкино"	1 211,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 2	КП "Есипово Форест"	1 023,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 3	КП "Кружева"	689,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 4	КП "Есипово Форест"	640,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 5	КП "Тироль"	889,0	электричество, газ, вода, канализация включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 6	КП "Есипово Форест"	650,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 7	КП "Есипово Форест"	751,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 8	КП "Тироль"	850,0	электричество, газ, вода, канализация включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 9	КП "Кружева"	1 277,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 10	КП "Есипово Форест"	683,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная

Объект анализа	Название поселка	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта (трапециевидная)
Объект 11	КП "Тироль"	1 490,0	электричество, газ, вода, канализация включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 12	КП "Тироль"	854,0	электричество, газ, вода, канализация включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 13	КП "Тироль"	2 478,0	электричество, газ, вода, канализация включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 14	КП "Есипово Форест"	1 035,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 15	КП "Есипово Форест"	638,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 16	КП "Дудкино"	1 900,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)
Объект 17	КП "Дудкино"	2 300,0	электричество, газ включены в цену предложения	без сильных перепадов высот	относительно правильная (трапециевидная)

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	в наличии	нет	нет
Объект 2	в наличии	нет	нет
Объект 3	в наличии	нет	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет
Объект 5	в наличии	нет	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет
Объект 7	в наличии	нет	нет
Объект 8	в наличии	нет	нет
Объект 9	в наличии	нет	нет
Объект 10	в наличии	нет	нет
Объект 11	в наличии	нет	нет
Объект 12	в наличии	нет	нет
Объект 13	в наличии	нет	нет
Объект 14	в наличии	нет	нет
Объект 15	в наличии	нет	нет
Объект 16	в наличии	нет	нет
Объект 17	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие ограждения территории по периметру	Наличие системы освещения территории	Наличие охраны территории
Объект 1	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 2	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 3	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 4	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 5	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 6	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 7	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 8	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 9	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 10	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 11	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 12	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 13	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 14	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 15	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 16	в наличии	в наличии	в наличии
Объект 17	в наличии	в наличии	в наличии

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения/сделки объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м	Примечание
Объект 1	2 350 000	1 941	предложение
Объект 2	2 550 000	2 493	предложение
Объект 3	1 850 000	2 685	предложение
Объект 4	1 900 000	2 969	предложение
Объект 5	2 500 000	2 812	предложение
Объект 6	1 800 000	2 769	предложение
Объект 7	2 000 000	2 663	предложение
Объект 8	2 900 000	3 412	предложение
Объект 9	2 150 000	1 684	предложение
Объект 10	2 000 000	2 928	предложение
Объект 11	3 400 000	2 282	предложение
Объект 12	2 600 000	3 044	предложение
Объект 13	4 500 000	1 816	предложение
Объект 14	2 800 000	2 705	предложение
Объект 15	1 750 000	2 743	предложение
Объект 16	3 000 000	1 579	предложение
Объект 17	4 500 000	1 957	предложение
	мин	1 579	
	макс	3 412	
	среднее	2 499	
	медиана	2 685	
	стандартное отклонение	530	
	вариация (отношение СКО к среднему значению)	21,22%	

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 1 579 руб./кв. м до 3 412 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений, но с учетом того, что в

указанную цену входят затраты по подключению к коммуникациям, которые разведены по посёлкам. Согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж Компании «Астерра Девелопмент» (тел. +7 (495) 431-98-49), стоимость подключения к коммуникациям посёлка для каждого отдельного участка, в независимости от его площади составляет:

- в КП «Тироль» 900 000 руб. (электричество, газ, вода, канализация);
- в КП «Кружева» 500 000 руб. (электричество, газ);
- в КП «Дудкино» 550 000 руб. (электричество, газ);
- в КП «Есипово Форест» 320 000 руб. (электричество, газ).

Скорректированные (уменьшенные) цены объектов анализа на величину затрат подключения к коммуникациям посёлка представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Данные о ценах объектов анализа				
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Стоимость подключения к коммуникациям и факторов, повышающих стоимость объектов, руб.	Скорректированная цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	2 350 000	550 000	1 800 000	1 486
Объект 2	2 550 000	320 000	2 230 000	2 180
Объект 3	1 850 000	500 000	1 350 000	1 959
Объект 4	1 900 000	320 000	1 580 000	2 469
Объект 5	2 500 000	900 000	1 600 000	1 800
Объект 6	1 800 000	320 000	1 480 000	2 277
Объект 7	2 000 000	320 000	1 680 000	2 237
Объект 8	2 900 000	900 000	2 000 000	2 353
Объект 9	2 150 000	500 000	1 650 000	1 292
Объект 10	2 000 000	320 000	1 680 000	2 460
Объект 11	3 400 000	900 000	2 500 000	1 678
Объект 12	2 600 000	900 000	1 700 000	1 991
Объект 13	4 500 000	900 000	3 600 000	1 453
Объект 14	2 800 000	320 000	2 480 000	2 396
Объект 15	1 750 000	320 000	1 430 000	2 241
Объект 16	3 000 000	550 000	2 450 000	1 289
Объект 17	4 500 000	550 000	3 950 000	1 717
мин				1 289
макс				2 469
среднее				1 958
медиана				1 991
стандартное отклонение				411
вариация (отношение СКО к среднему значению)				20%

Источник: 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 25, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 289 руб./кв. м до 2 469 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок к ценам предложений и без учета стоимости подключения к коммуникациям посёлка.

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

Коэффициент вариации², 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;

² <https://studfile.net/preview/5316293/page:3/>

- 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 средний 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 «средняя» - «низкая», так как срок экспозиции объектов может составлять от 2,8 до 7 месяцев.

При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 26).

Таблица 26.

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.:

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Таблица 27.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта, сделка	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	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.
- разрешенное использование объекта	для дачного строительства за исключением ЗУ с кад. № 50:09:0060126:686, который представляет собой дорогу	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не требуется, за исключением ЗУ с кад. № 50:09:0060126:686, т.к. данный участок представляет собой дорогу	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 требуется только для ЗУ с кад. 50:09:0060126:686, т.к. данный участок представляет собой дорогу
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Альпийские горки»)	указан в табл. 17	Отличия не существенные, корректировка не требуется, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе	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 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	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.
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	39	35, 39	Отличия не существенные, корректировка не требуется, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе	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	указан в табл. 7	указан в табл. 19	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых	1. Исследование влияния фактора целесообразно. 2. Корректировка по данному фактору

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
				объектов возможно	необходима.
- наличие коммуникаций	нет	электричество, газификация, водоснабжение, канализация	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	без сильных перепадов высот	без сильных перепадов высот	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 (за исключение ЗУ с кад. № 50:09:0060126:683, который имеет вытянутую форму (длина превышает ширину в 4 раза) и ЗУ с кад. № 50:09:0060126:686 представляет собой дорогу)	относительно правильная (трапецевидная)	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется (за исключением ЗУ с кад. № 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686)
Экономические характеристики					
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- условия аренды	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	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.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие ограждения территории по периметру	в наличии для ЗУ с кад. № 50:09:0060126:413, для остальных ЗУ отсутствует (нет)	в наличии	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется (за исключением ЗУ с кад. № 50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686)

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 системы освещения территории	в наличии для ЗУ с кад. № 50:09:0060126:413, для остальных ЗУ отсутствует (нет)	в наличии	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 (за исключением ЗУ с кад. № 50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686)
- наличие охраны территории	в наличии для ЗУ с кад. № 50:09:0060126:413, для остальных ЗУ отсутствует (нет)	в наличии	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 (за исключением ЗУ с кад. № 50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686)

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ данных, представленных в табл. 27 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- разрешенное использование объекта (в части земельного участка, отведенного под инфраструктуру - дорога);
- площадь (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- форма объекта (физическая характеристика);
- наличие ограждения территории по периметру (другая характеристика);
- наличие системы освещения территории (другая характеристика);
- наличие охраны территории (другая характеристика).

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

- площадь объекта (физическая характеристика).

Для одного исследуемого элемента сравнения (ценообразующего фактора) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 10 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 17 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния³ указанного элемента сравнения (ценообразующего фактора) объектов на их первичную удельную цену предложения к продаже (с учетом дополнительных затрат) показал следующее:

- для фактора «площадь объекта» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,71).

Таким образом, такой элемент сравнения (ценообразующий фактор) объектов, как:

- площадь объекта (физическая характеристика)

оказывает влияние на удельную цену продажи объектов, выбранных в качестве объектов анализа.

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

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

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

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. 28.

Таблица 28.

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. Продолжение

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	0,76	0,74	0,78
Земельные участки под жилищную 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.

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. 29.

Таблица 29.

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 скидок 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	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%	8,8%	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	8,5%	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.)

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%	3,8%	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.)

Значения скидок на торг и границы 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)	11,5%	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%	8,5%	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 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 112. Значения скидок 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%	6,3%	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 113. Значения скидок 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%	15,8%

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. 30.

Таблица 30.

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

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

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

Таблица 114. Значения скидок 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.)

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.)

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116. Значения скидок 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 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 119. Значения скидки 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%	0,0%	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 скидки 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 120. Значения скидки 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%	5,8%	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 скидки 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 № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в мае 2023 г.	5-8% (6,5%)	8-10% (9%)	5-9% (7%)	10-13% (11,5%)	6-10% (8%)	10-13% (11,5%)	8-9% (8,5%)	11-14% (12,5%)	11-13% (12%)
г. Москва в мае 2023 г.	4-6% (5%)	5-10% (7,5%)	5-6% (5,5%)	9-11% (10%)	6-7% (6,5%)	9-11% (10%)	5-8% (6,5%)	9-13% (11%)	9-12% (10,5%)

Подтверждение информации

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

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2023 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. 32.

Таблица 32.

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. Под редакцией Лейфера Л.А. (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

Таблица 12. Окончание.

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).

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	Районные центры с развитой промышленностью	Районные центры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	под индустриальную застройку					
	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
	Районные центры с развитой промышленностью	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	Районные центры 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

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-аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Районные центры с развитой промышленностью	Районные центры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	под жилую застройку					
	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

Источник: 1. «Справочник оценка 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. 33.

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	Районные центры с развитой промышленностью	Районные центры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	под коммерческую застройку					
	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
	Районные центры с развитой промышленностью	0,71	0,89	1,00	1,22	1,48
	Районные центры 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 17. Матрица. Отношение цен земельных участков под объекты рекреации 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	Районные центры с развитой промышленностью	Районные центры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Объект оценки	под объекты рекреации					
	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

Таблица 33.

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

Справочник оценщика 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 дорожному району. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорожному 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 0,85
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 оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

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
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).

Матрицы коэффициентов

Таблица 81. Матрица. Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорожному 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
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).

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
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		0,77	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. 34.

Таблица 34.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

Справочник оценки 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 ¹		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	1,43	1,57	1,63	1,69	1,74	1,79	1,82	1,86
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,49	1,51	1,54
100-200	0,74	0,86	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	1,22	1,34	1,43	1,57	1,63	1,69	1,74	1,79	1,82	1,86
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	0,46	1,00	1,39	1,88	2,17	2,44	2,61	2,81	2,98	3,18
200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,38	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,29	1,38	1,49	1,59	1,68
400-500	0,23	0,41	0,58	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,29	1,39	1,47
500-600	0,25	0,51	0,68	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33	1,40
600-700	0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	1,29
700-800	0,30	0,43	0,58	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	1,19
800-900	0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06	1,12
900-1000	0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	1,06

Справочник оценки 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 ¹		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	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49
50-100	0,60	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
100-200	0,62	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,20	1,23
200-300	0,78	0,86	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
300-400	0,75	0,84	0,91	0,95	1,00	1,03	1,06	1,07	1,09	1,10	1,12
400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	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	1,06
600-700	0,70	0,78	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03
800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	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	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,41	1,24	2,04	2,27	2,45	2,61	2,75	2,87	2,96	3,09
50-100	0,71	1,00	1,24	1,45	1,61	1,74	1,85	1,95	2,04	2,12	2,20
100-200	0,57	0,81	1,00	1,17	1,30	1,41	1,50	1,58	1,65	1,71	1,77
200-300	0,49	0,68	0,85	1,00	1,11	1,20	1,28	1,34	1,41	1,46	1,51
300-400	0,44	0,62	0,77	0,90	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,36
400-500	0,41	0,57	0,71	0,83	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,22	1,26
500-600	0,38	0,54	0,67	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
600-700	0,38	0,51	0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
700-800	0,35	0,48	0,61	0,71	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08
800-900	0,34	0,47	0,58	0,68	0,76	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04
900-1000	0,32	0,46	0,56	0,66	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00

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

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную 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	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
100-200	0,59	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,46	1,52	1,58	1,63	1,74
200-300	0,50	0,70	0,85	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	1,21	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	0,38	0,50	0,62	0,72	0,80	0,85	0,91	0,95	1,00	1,04	1,07
800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,90	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	1,46	1,60	1,69	1,77	1,83	1,86	1,90	1,99	
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,26	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53	
30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	
50-70	0,62	0,81	0,95	1,00	1,04	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	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12	
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	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 оценки 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.	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
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	1,39	1,42	1,47	1,54	
50-70	0,50	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	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	1,25	
90-110	0,43	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18	
110-130	0,41	0,61	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12	
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	0,86	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 оценки 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 ¹		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	1,22	1,36	1,51	1,61	1,68	1,74	1,80	1,84	1,89	1,92
50-100	0,62	1,00	1,13	1,24	1,32	1,39	1,43	1,46	1,51	1,55	1,58

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												
Площадь, сот.	аналог											
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	200-300	300-400
0-10	1,00	1,15	1,26	1,31	1,38	1,39	1,42	1,44	1,45	1,49	1,51	1,54
10-30	0,86	1,00	1,08	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,26	1,28	1,31	1,34
30-50	0,80	0,93	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18	1,21	1,24
50-70	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13	1,16	1,19
70-90	0,74	0,86	0,93	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06	1,08	1,10	1,13	1,16
90-110	0,72	0,84	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,10	1,13
110-130	0,70	0,82	0,88	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,08	1,11
130-150	0,69	0,81	0,87	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,06	1,09
150-170	0,68	0,80	0,86	0,90	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,02	1,05	1,08
170-200	0,67	0,79	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,03	1,06

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												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	1000-1500
0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86	1,89
50-100	0,83	1,00	1,15	1,29	1,36	1,38	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54	1,57
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37	1,40
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25	1,28
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19	1,22
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	1,17
500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,13
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07	1,10
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,07
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02

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

Таблица 44

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	1000-1500
0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34	1,36
50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23	1,24
100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16	1,18
200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,13
300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,10
400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,08
500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,07
600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,05
700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,04
800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,03
900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,02

Таблица 45

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.	аналог											
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	1000-1500
0-50	1,00	1,45	1,84	2,19	2,45	2,67	2,86	3,03	3,18	3,32	3,44	3,57
50-100	0,69	1,00	1,27	1,51	1,69	1,84	1,97	2,08	2,19	2,28	2,37	2,46
100-200	0,54	0,79	1,00	1,19	1,33	1,45	1,56	1,65	1,73	1,80	1,87	1,94
200-300	0,46	0,66	0,84	1,00	1,12	1,22	1,31	1,38	1,45	1,52	1,57	1,63
300-400	0,41	0,59	0,75	0,89	1,00	1,09	1,17	1,23	1,30	1,35	1,40	1,45
400-500	0,37	0,54	0,69	0,82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	1,34
500-600	0,35	0,51	0,64	0,76	0,86	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,25
600-700	0,33	0,48	0,61	0,72	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19
700-800	0,31	0,46	0,58	0,69	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13
800-900	0,30	0,44	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08
900-1000	0,29	0,42	0,53	0,64	0,71	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04

Таблица 46

Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												
Площадь, сот.	аналог											
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	200-300	300-400
0-10	1,00	1,34	1,55	1,69	1,79	1,88	1,95	2,01	2,07	2,13	2,19	2,25
10-30	0,75	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,50	1,55	1,60	1,65	1,70
30-50	0,65	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,25	1,30	1,34	1,38	1,42	1,46
50-70	0,59	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19	1,23	1,27	1,31	1,35
70-90	0,56	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19	1,23	1,27
90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14	1,18	1,22
110-130	0,51	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14	1,18
130-150	0,50	0,66	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,14
150-170	0,48	0,65	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10
170-200	0,47	0,63	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06

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. Данные 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.

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. 35.

Таблица 35.

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 ⁵		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	1,35	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		аналог				
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

⁵ 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		аналог				
Площадь, кв.м		<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		аналог				
Площадь, кв.м		<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.		аналог				
Площадь, кв.м		<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		аналог				
Площадь, кв.м		<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		аналог				
Площадь, кв.м		<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		аналог				
Площадь, кв.м		<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 (категория 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		аналог				
Площадь, кв.м		<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		аналог			
Площадь, кв.м		<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	1,57
	1500-3000	0,82	1,00	1,15	1,28
	3000-6000	0,71	0,87	1,00	1,12
	>6000	0,64	0,78	0,89	1,00

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

Таблица 44

Земельные участки под ИЖС г. Москва					
Площадь, кв.м		аналог:			
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000
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
объект оценки	<1500	1,00	1,15	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. 36 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и не обеспеченных коммуникациями.

Таблица 36.

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, в 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 канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационными связями), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжением, коммуникационными связями)	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: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 61 (продолжение)

Таблица 1 (продолжение)			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,78	0,67	0,89
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,78	0,62	0,93
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,96	0,85	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,77	0,66	0,88
Санкт-Петербург			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,74	0,96
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,66	0,97
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочих коммуникациями) - теплоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочих коммуникациями) - теплоснабжением, коммуникациями связи	0,83	0,73	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,98	0,87	1,00

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

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунальными - теплоснабжением, коммунационными связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжением, коммунационными связи)	0,83	0,73	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,77	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,61	0,92
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,74	0,63	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,68	0,57	0,79
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,80	0,65	0,96
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,89	0,78	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,76	0,65	0,87

Справочник: оценка 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: оценка 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 корректировок 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

Коммуникация	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Отсутствуют	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%	-41%
Э	19%	0%	-1%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%		
Г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%		
В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-16%	-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%	23%	19%	19%	0%		

Справочник: оценка 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

Коммуникация	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Отсутствуют	0%	-15%	-19%	-17%	-31%	-30%	-32%	-32%		
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%	-1%	-2%	-17%		
Э, В, К, Т, Комм	42%	20%	15%	18%	-2%	0%	-4%	-19%		
Г, В, К, Т, Комм	48%	25%	20%	23%	2%	4%	0%	-15%		
Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	48%	42%	45%	20%	23%	18%	0%		

Справочник: оценка 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

Коммуникация	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, 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%	-16%	-18%	-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%	43%	22%	20%	19%	0%		

Справочник: оценка 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 миллионников

Таблица 64

Коммуникация	Аналог									
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, 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%	-15%	-17%	-32%		
В, К, Т, Комм	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-18%	-19%	-34%		
Э, Г	51%	24%	22%	20%	0%	3%	2%	-17%		
Э, В, К, Т, Комм	46%	20%	18%	22%	3%	0%	-2%	-19%		
Г, В, К, Т, Комм	49%	22%	20%	24%	-2%	2%	0%	-18%		
Э, Г, В, К, Т, Комм	82%	49%	46%	51%	20%	24%	22%	0%		

Справочник: оценка 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	17,6%	15,6%	15,6%	17,0%	16,3%	20,0%
Газоснабжение	14,5%	14,5%	13,2%	14,8%	15,9%	17,5%
Остальное (В, К, Т, Комм)	12,5%	12,0%	13,2%	12,5%	14,2%	13,8%

Источник. 1. «Справочник оценки 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. 37 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 37.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

Под индустриальную застройку	Аналог							
	Отсутствует уют	э	г	В, К, Т, Комм	э, г	э, В, К, Т, г, В, К, Комм	э, г, В, К, Т, Комм	э, г, В, К, Т, Комм
Отсутствует уют	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 оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 60¹⁷

Под офисно-торговую застройку	Аналог							
	Отсутствует уют	э	г	В, К, Т, Комм	э, г	э, В, К, Т, г, В, К, Комм	э, г, В, К, Т, Комм	э, г, В, К, Т, Комм
Отсутствует уют	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%	0%	0%	-14%
э, г, В, К, Т, Комм	49%	28%	29%	34%	11%	15%	16%	0%

Под МЖС	Аналог							
	Отсутствует уют	э	г	В, К, Т, Комм	э, г	э, В, К, Т, г, В, К, Комм	э, г, В, К, Т, Комм	э, г, В, К, Т, Комм
Отсутствует уют	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 оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 62¹⁸

Под ИЖС	Аналог							
	Отсутствует уют	э	г	В, К, Т, Комм	э, г	э, В, К, Т, г, В, К, Комм	э, г, В, К, Т, Комм	э, г, В, К, Т, Комм
Отсутствует уют	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%	1%	0%	-14%
э, г, В, К, Т, Комм	51%	31%	30%	35%	12%	17%	16%	0%

Таблица 63

Под объекты рекреации	Аналог							
	Отсутствует уют	э	г	В, К, Т, Комм	э, г	э, В, К, Т, г, В, К, Комм	э, г, В, К, Т, Комм	э, г, В, К, Т, Комм
Отсутствует уют	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 оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 64¹⁹

Под объекты придорожного сервиса	Аналог							
	Отсутствует уют	э	г	В, К, Т, Комм	э, г	э, В, К, Т, г, В, К, Комм	э, г, В, К, Т, Комм	э, г, В, К, Т, Комм
Отсутствует уют	0%	-16%	-17%	-10%	-30%	-24%	-25%	-37%
э	19%	0%	-1%	6%	-17%	-10%	-12%	-25%
г	20%	1%	0%	8%	-16%	-9%	-10%	-24%
В, К, Т, Комм	11%	-6%	-7%	0%	-22%	-15%	-17%	-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 оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Рельеф объекта

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

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.

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 0,83
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	0,96	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	0,84	0,79 0,89
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 изъятием 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	0,96	0,88 1,00

Таблица 54			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятием 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.statrael.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, земель 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	0,75	0,90	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,15	1,10
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,19	1,19

Подтверждение информации

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 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 StatRиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категории: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для данного 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 выпрямлениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балках, оврагах или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, снижающие пригодность для строительства и использования	0,75	0,90	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,15	1,10
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реки, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,29	1,19

Примечания:

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

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

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источники. 1. <https://statrrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3123-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-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 асфальтированными подъездными путями	0,93	0,94	0,95

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

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

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

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 земельных 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	0,92	0,87 0,97

Таблица 129

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных 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 0,98
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 (водоём, 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 (водоём, 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-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 (водоём, 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 (водоём, 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 (водоём, 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 (водоём, 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	н/д
2	Санкт-Петербург	1,39	1,15	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	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,13	н/д	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-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 городов

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоём, 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 корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 132. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоём, 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	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	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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 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: 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 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 выпряпками 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 высоким грунтовым вод. уровнем, глубиной промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,90	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,15	1,10
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,29	1,19

Примечания:
* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.
** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.
Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабонерасчлененный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3123-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoq-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-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. Поздняя версия (по состоянию на 2021 г.)

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).

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
2	Санкт-Петербург	0,72	0,61
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,69
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,57
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,85	0,78
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,62

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

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
2	Санкт-Петербург	0,69	0,57
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,76	0,67
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,73	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,88	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,74	0,62

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

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 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 СтатИелт 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	Обеспечение подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,09	1,16	1,12
4	Обеспечение собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
5	Обеспечение 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 забором (в зависимости от материала и качества: втуляки, бетонный или кирпичный, оборудованный воротами и калитками)	1,12	1,23	1,17
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сечением, досчатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,05	1,17	1,10
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

1. Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку в нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо исследование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласовано принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства

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 неохраямой 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 неохраямой 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 неохраямой 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 неохраямой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81	0,85

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 121

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	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

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории			
№	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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3136-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnikh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-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 под дачное строительство в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции данных объектов недвижимости на рынке оценивается от 2,8 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.
 - 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 независящим 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 улучшения (здания).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для дачного строительства».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для дачного строительства».

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) не относящихся к понятию «для дачного строительства», 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 дачного строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков в рамках дачного 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 понятием «для дачного строительства»	Деятельность, не связанная с понятием «для дачного строительства»
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).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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. Основные понятия оценки

В соответствии со статьей 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

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

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (п. 9 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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 (п. 24 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

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

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

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

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона

от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)».
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

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

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

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

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 неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на

его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

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 рыночного 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.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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)» 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 общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, 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.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, 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. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «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
Метод корректировок	Наличие информации об объектах, аналогичных объекту (объектам) оценки, позволяет рассматривать данный метод в качестве основного при проведении оценки.	Метод использовать целесообразно	используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
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	Метод использовать не целесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заклучение об использовании подхода
	от использования метода выделения.		
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	
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	Доходный подход не используется.
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).

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

6.2.1 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 «Подходы и методы оценки (ФСО V)» сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки.

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

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

6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом корректировок

В настоящем отчете расчет стоимости объекта (объектов) оценки проводился на основе использования метода корректировок, который является одним из методов расчета стоимости земельных участков сравнительным (рыночным) подходом.

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 единицы сравнения (определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки).
2. Выбор объектов-аналогов (выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них).
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 (сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки).
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 (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)).
7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки).

Выбор 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.

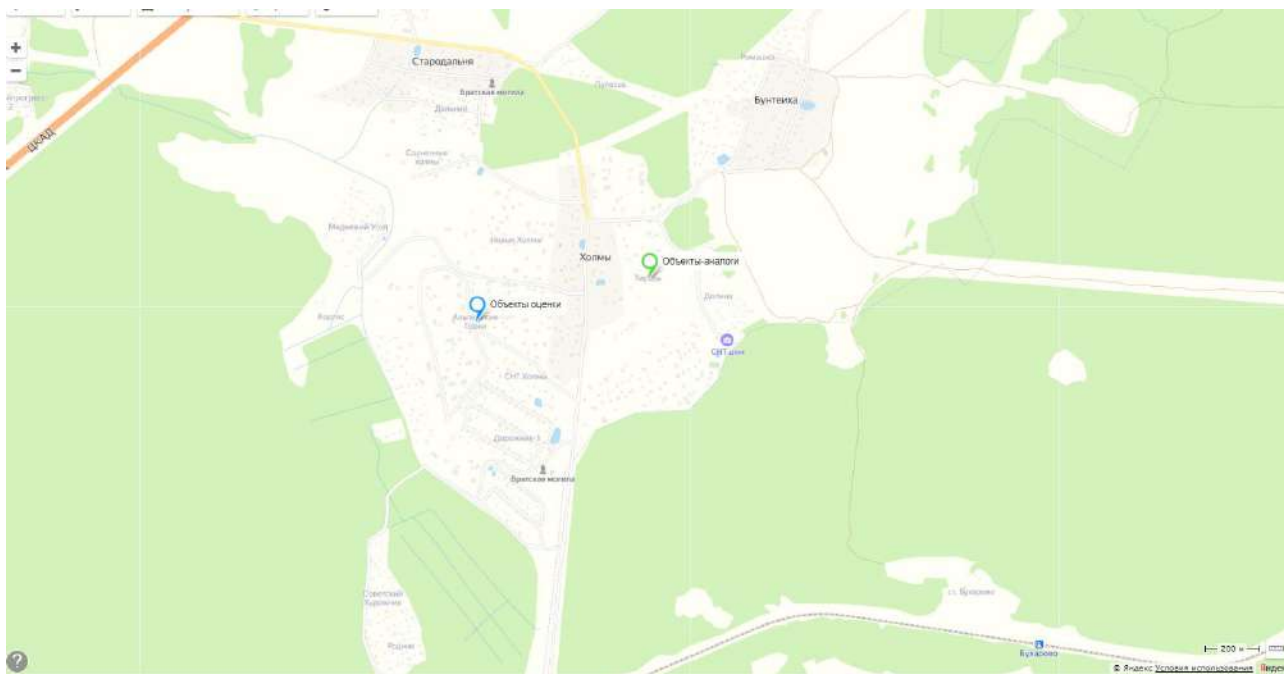
Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Выбор объектов-аналогов.

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

В качестве объектов-аналогов, использовались объекты анализа (земельные участки), максимально схожие по местоположению с оцениваемыми объектами, а именно, в качестве объектов-аналогов использовались земельные участки, расположенные в КП «Тироль», т.к. он находится в непосредственной близости от местоположения объектов оценки:



Источник: 1. <https://yandex.ru/map-constructor/>.

Таким образом, исходя из рекомендуемого количества аналогов (не менее 3-5 ед.), оценщик отобрал 5 объектов-аналогов.

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

Таблица 47.

Результаты выбора объектов-аналогов

Объект-аналог	Объект анализа	Площадь объекта, кв. м	Цена объекта анализа (без учета стоимости коммуникаций), руб./кв. м	Удельная цена объекта анализа (без учета стоимости коммуникаций), руб./кв. м
Объект-аналог 1	Объект анализа 5	889,0	1 600 000	1 800
Объект-аналог 2	Объект анализа 8	850,0	2 000 000	2 353
Объект-аналог 3	Объект анализа 11	1 490,0	2 500 000	1 678
Объект-аналог 4	Объект анализа 12	854,0	1 650 000	1 932
Объект-аналог 8	Объект анализа 13	2 478,0	3 600 000	1 453

Источник: 1. Расчеты оценщика 2. Анализ оценщика.

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 города;
 - удаление от МКАД;
 - расположение внутри поселка.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;

- форма объекта.
9. Экономические характеристики:
- уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
- наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности;
 - наличие ограждения территории по периметру;
 - наличие системы освещения территории;
 - наличие охраны территории.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов представлено в табл. 48-51.

Таблица 48.

Сравнение объекта оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:413 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Альпийские горки»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	39	39	39	39	39	39	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- площадь, кв. м	1 639 +/- 28 (диапазон площади «от 1 500 до 3 000 кв. м»)	889,0 диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	850,0 диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	1 490,0 диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	854,0 диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	2 478,0 диапазон площади «от 1 500 до 3 000 кв. м»)	Отличия существенные, требуется корректировка, т.к. объекты находятся в разных диапазонах площади
- наличие коммуникаций	нет	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций (стоимость подключения к коммуникациям)
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие ограждения территории по периметру	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие системы освещения территории	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие охраны территории	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 49.

Сравнение объекта оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:256 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Альпийские горки»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	39	39	39	39	39	39	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	3 772,0 (диапазон площади «от 3 000 до 6 000 кв. м»)	889,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	850,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	1 490,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	854,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	2 478,0 (диапазон площади «от 1 500 до 3 000 кв. м»)	Отличия существенные, требуется корректировка, т.к. объекты находятся в разных диапазонах площади
- наличие коммуникаций	нет	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций (стоимость подключения к коммуникациям)
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличий нет, корректировка не проводилась
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии действующим законодательством	земельный налог в соответствии действующим законодательством	земельный налог в соответствии действующим законодательством	земельный налог в соответствии действующим законодательством	земельный налог в соответствии действующим законодательством	земельный налог в соответствии действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие ограждения территории по периметру	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие системы освещения территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие охраны территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 50.

Сравнение объекта оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:683 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличий нет, корректировка не проводилась
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Альпийские горки»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	39	39	39	39	39	39	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	4 848 +/- 49 (диапазон площади «от 3 000 до 6 000 кв. м»)	889,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	850,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	1 490,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	854,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	2 478,0 (диапазон площади «от 1 500 до 3 000 кв. м»)	Отличия существенные, требуется корректировка, т.к. объекты находятся в разных диапазонах площади
- наличие коммуникаций	нет	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций (стоимость подключения к коммуникациям)
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	вытянутая форма (длина превышает ширину в 4 раза)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	относительно правильная (трапециевидная)	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
Экономические характеристики							
- уровень операционных расходов	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие ограждения территории по периметру	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие системы освещения территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие охраны территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
поправка (корректировка).							

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 51.

Сравнение объекта оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:686 и объектов-аналогов

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия финансирования	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	полная, единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	Отличий нет, корректировка не проводилась
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	Отличия существенные, вводится поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)
Вид использования и (или) зонирование							
- категория	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	Отличий нет, корректировка не проводилась
- разрешенное использование	для дачного строительства - дорога	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	Отличия существенные, вводится поправка на разрешенное использование
Местоположение:							
- адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы (КП «Альпийские горки»)	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы КП «Тироль»	Отличия не существенные, корректировка не проводилась, т.к. объекты находятся на сопоставимом удалении от МКАД и в одном районе
- типовая территориальная зона в пределах региона	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	в пределах от 31 до 50 км от МКАД	Отличий нет, корректировка не проводилась
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не проводилась
- удаление от МКАД, км	39	39	39	39	39	39	Отличий нет, корректировка не проводилась
Физические характеристики:							
- площадь, кв. м	8 459 +/- 64 (диапазон площади «от 6 000 до 10 000 кв. м»)	889,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	850,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	1 490,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	854,0 (диапазон площади «до 1 500 кв. м»)	2 478,0 (диапазон площади «от 1 500 до 3 000 кв. м»)	Отличия существенные, требуется корректировка, т.к. объекты находятся в разных диапазонах площади
- наличие коммуникаций	нет	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	электричество, газ, вода, канализация (стоимость коммуникаций составляет 900 000 руб.)	Отличия существенные, вводится поправка на наличие коммуникаций (стоимость подключения к коммуникациям)
- рельеф объекта	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	ровный	Отличий нет, корректировка не проводилась
- форма объекта	неправильная форма (длина превышает	относительно правильная (трапециевидна	относительно правильная (трапециевидна	относительно правильная (трапециевидна	относительно правильная (трапециевидна	относительно правильная (трапециевидна	Отличия существенные, вводится

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5	Результаты сравнения
	ширину более, чем в 4 раза)	я)	я)	я)	я)	я)	соответствующая поправка (корректировка).
Экономические характеристики	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
- уровень операционных расходов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- условия аренды	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- состав арендаторов	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
- иные характеристики	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не проводилась
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не проводилась
Другие характеристики							
- наличие подъездных дорог	есть	есть	есть	есть	есть	есть	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличий нет, корректировка не проводилась
- наличие ограждения территории по периметру	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие системы освещения территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).
- наличие охраны территории	нет	нет	нет	нет	нет	нет	Отличия существенные, вводится соответствующая поправка (корректировка).

Источник: 1. Анализ оценщика.

Определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта (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 физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций).

Анализ данных представленных в табл. 49 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций);
- поправку на другие характеристики (в части наличия ограждения по периметру);
- поправку на другие характеристики (в части наличия системы освещения территории);
- поправку на другие характеристики (в части наличия охраны территории).

Анализ данных представленных в табл. 50 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов

необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций);
- поправку на физические характеристики (в части формы объекта);
- поправку на другие характеристики (в части наличия ограждения по периметру);
- поправку на другие характеристики (в части наличия системы освещения территории);
- поправку на другие характеристики (в части наличия охраны территории).

Анализ данных представленных в табл. 51 показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на вид использования (в части разрешенного использования);
- поправку на физические характеристики (в части площади);
- поправку на физические характеристики (в части наличия коммуникаций);
- поправку на физические характеристики (в части формы объекта);
- поправку на другие характеристики (в части наличия ограждения по периметру);
- поправку на другие характеристики (в части наличия системы освещения территории);
- поправку на другие характеристики (в части наличия охраны территории).

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта (внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости)), описание проведенных корректировок.

Поправка на наличие коммуникаций – дополнительные затраты (платежи).

С учетом того, что в указанную цену предложений объектов-аналогов входят затраты на подключение к коммуникациям, которые разведены по посёлкам, то необходимо данные затраты вычесть из цены предложений, так как оцениваемые земельные участки коммуникаций не имеет.

Согласно данным, предоставленным представителем отдела продаж Компании «Астерра Девелопмент» (тел. +7 (495) 431-98-49), стоимость подключения к коммуникациям посёлка для каждого отдельного участка, в независимости от его площади составляет:

- в КП «Дудкино» 550 000 руб. (электричество, газ);
- в КП «Кружева» 500 000 руб. (электричество, газ);
- в КП «Тироль» 900 000 руб. (электричество, газ, вода, канализация);
- в КП «Есипово Форест» 320 000 руб. (электричество, газ).

Таким образом, значение поправки на наличие коммуникаций для всех объектов-аналогов составляет (минус) 900 000 руб., т.к. объекты-аналоги находятся в КП «Тироль».

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

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

В рамках настоящего отчета величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе исследований, представленных в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 52.

Таблица 52.

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 2023 г.	5-8% (6,5%)	8-10% (9%)	5-9% (7%)	10-13% (11,5%)	6-10% (8%)	10-13% (11,5%)	8-9% (8,5%)	11-14% (12,5%)	11-13% (12%)

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
г. Москва в мае 2023 г.	4-6% (5%)	5-10% (7,5%)	5-6% (5,5%)	9-11% (10%)	6-7% (6,5%)	9-11% (10%)	5-8% (6,5%)	9-13% (11%)	9-12% (10,5%)

Подтверждение информации

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Примечание. В скобках указано среднее значение.
По данным исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в мае и в мае, 1 максимальные – в июле и декабре.

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2023 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) 12%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Поправка на вид использования (разрешенное использование объекта).

Ввиду того, что среди оцениваемых земельных участков есть земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0060126:686, которые представляет собой дорогу, то необходимо скорректировать стоимость этого участка на его разрешенное использование.

Ниже приводятся коэффициенты соотношения земельных участков с различными категориями по отношению к участкам с видом разрешенного использования: Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года				
Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей , включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	2,6	0,50	1,60	1,00
на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года				
Размещение жилого дома (индивидуальное жилищное строительство), не предназначенного для разделения на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений		0,22	0,67	0,43
на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.04.2019 года				
Размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту	7,2	0,05	0,18	0,11

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1817-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-go-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

Примечание: использованы данные по итогам 1 кв.2019 г., т.к. аналогичные данные за более поздние периоды отсутствуют (не опубликован коэффициент для вида использования «размещение автомобильных дорог»).

Таким образом, к указанным объектам, предполагаемым к использованию в качестве объектов дорожной инфраструктуры поселка, необходимо применять корректирующий коэффициент $0,11/0,43=0,26$, что эквивалентно поправке (минус) 74%.

Поправка на физические характеристики (в части площади).

В общем случае фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, что отражается на ценах сделок с указанными объектами недвижимости. А именно, увеличение общей площади объекта ведёт к снижению удельной стоимости этого объекта.

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

В рамках настоящего отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

В рамках настоящего отчета величина поправки на площадь объектов определена на основе информации, представленной в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг.

Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год, т.к. в этом издании приведены градация диапазонов площади и значения поправок на площадь конкретно для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к которому, в целом, относятся оцениваемые объекты:

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.

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

Значения корректирующих коэффициентов цен предложений в зависимости от площади объектов представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), усредненные данные по России

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

Таблица 35

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг.

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

Значение поправки на площадь определялось на основе зависимости:

$$П = (K - 1) * 100\%$$

где:

K - коэффициент уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от диапазона площади.

Результаты расчета значения поправки на площадь объектов, представлены в табл. 54-57.

Таблица 54.

Результаты расчета значения поправки на площадь объекта с кадастровым номером: 50:09:0060126:413

Объект-аналог	Площадь и диапазон площади оцениваемого объекта, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	1 639 +/- 28 (от 1 500 до 3 000)	889,0 (до 1 500)	-15
Объект-аналог 2	1 639 +/- 28 (от 1 500 до 3 000)	850,0 (до 1 500)	-15
Объект-аналог 3	1 639 +/- 28 (от 1 500 до 3 000)	1 490,0 (до 1 500)	-7,5 ((-15+0)/2=-7,5), т.к. площадь объекта находится на границе двух диапазонов: «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 до 3 000 кв. м»
Объект-аналог 4	1 639 +/- 28 (от 1 500 до 3 000)	854,0 (до 1 500)	-15
Объект-аналог 5	1 639 +/- 28 (от 1 500 до 3 000)	2 478,0 (от 1 500 до 3 000)	0

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 55.

Результаты расчета значения поправки на площадь объекта с кадастровым номером: 50:09:0060126:256

Объект-аналог	Площадь и диапазон площади оцениваемого объекта, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	3 772,0 (от 3 000 до 6 000)	889,0 (до 1 500)	-23
Объект-аналог 2	3 772,0 (от 3 000 до 6 000)	850,0 (до 1 500)	-23
Объект-аналог 3	3 772,0 (от 3 000 до 6 000)	1 490,0 (до 1 500)	-16,5 ((-23-10)/2=-16,5), т.к. площадь объекта находится на границе двух диапазонов: «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 до 3 000 кв. м»
Объект-аналог 4	3 772,0 (от 3 000 до 6 000)	854,0 (до 1 500)	-23
Объект-аналог 5	3 772,0 (от 3 000 до 6 000)	2 478,0 (от 1 500 до 3 000)	-10

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 56.

Результаты расчета значения поправки на площадь объекта с кадастровым номером: 50:09:0060126:683

Объект-аналог	Площадь и диапазон площади оцениваемого объекта, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	4 848 +/- 49 (от 3 000 до 6 000)	889,0 (до 1 500)	-23
Объект-аналог 2	4 848 +/- 49 (от 3 000 до 6 000)	850,0 (до 1 500)	-23
Объект-аналог 3	4 848 +/- 49 (от 3 000 до 6 000)	1 490,0 (до 1 500)	-16,5 ((-23-10)/2=-16,5), т.к. площадь объекта находится на границе двух диапазонов: «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 до 3 000 кв. м»
Объект-аналог 4	4 848 +/- 49 (от 3 000 до 6 000)	854,0 (до 1 500)	-23
Объект-аналог 5	4 848 +/- 49 (от 3 000 до 6 000)	2 478,0 (от 1 500 до 3 000)	-10

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 57.

Результаты расчета значения поправки на площадь объекта с кадастровым номером: 50:09:0060126:686

Объект-аналог	Площадь и диапазон площади оцениваемого объекта, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	8 459 +/- 64 (от 6 000 до 10 000)	889,0 (до 1 500)	-30
Объект-аналог 2	8 459 +/- 64 (от 6 000 до 10 000)	850,0 (до 1 500)	-30

Объект-аналог	Площадь и диапазон площади оцениваемого объекта, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 3	8 459 +/- 64 (от 6 000 до 10 000)	1 490,0 (до 1 500)	-23,5 ((-23-17)/2=-23,5), т.к. площадь объекта находится на границе двух диапазонов: «до 1 500 кв. м» и «от 1 500 до 3 000 кв. м»
Объект-аналог 4	8 459 +/- 64 (от 6 000 до 10 000)	854,0 (до 1 500)	-30
Объект-аналог 5	8 459 +/- 64 (от 6 000 до 10 000)	2 478,0 (от 1 500 до 3 000)	-17

Источник: 1. Анализ оценщика.

Поправка на физические характеристики (в части формы объекта)

Среди оцениваемых земельных участков есть земельные участки с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:683 у которого его длина превышает его ширину в 4 раза и 50:09:0060126:686, который представляет собой дорогу и у которого его длина превышает его ширину, более чем в 4 раза, т.е. форма этих земельных участков «неправильная»/«вытянутая», в то время, как объекты-аналоги имеют относительно правильную форму. Исходя из этого, целесообразно ввести поправку на форму объектов.

Определение поправки на форму земельного участка, проводилось с использованием данных аналитического портала www.statrelt.ru (см. табл. 58).

Таблица 58.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию 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 **;			1,00
2	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным 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	0,75	0,90	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,15	1,10
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,19	1,19

Подтверждение информации

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 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 категории: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для данного 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 выпрямлениями 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	0,75	0,90	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,15	1,10
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,29	1,19

Примечания:

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

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

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3123-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Учитывая незначительные ограничения в связи с формой оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:683, оценщик использовал среднюю корректировку из диапазона выше в размере (минус) 17% (коэффициент 0,83).

Учитывая значительные ограничения в связи с формой оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:686, оценщик использовал среднюю корректировку из диапазона выше в размере (минус) 25% (коэффициент 0,75).

Поправка на другие характеристики (в части наличия ограждения по периметру).

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. 59).

Таблица 59.

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

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 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 во 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 огороженные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,09	1,16	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
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	Огороженные по периметру забором (в зависимости от материала и качества: бутовый, бетонный или кирпичный) и оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огороженные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сотчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,05	1,17	1,10
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

- Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.
- 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. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3136-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

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

где:

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

Все объекты-аналоги, как и объект оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:413, находятся на территории коттеджных поселков, огороженных по периметру забором высокого качества и имеющей контролируемый на территорию въезд через ворота КПП. Соответственно, значение данной поправки для указанных объектов-аналогов принято равным 0 (нулю).

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686 находятся за указанной огражденной территорией. Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов, с учетом округлений и высокого качества ограждения, составит:

$$П = \left(\frac{1}{1,17} - 1 \right) * 100 = -14,5\%$$

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 во 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. 60).

Таблица 60.

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

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 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 Статриэлт 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 огороженные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,09	1,16	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,13	1,09
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	Огороженные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества, брусом или кирпичом) с оборудованными воротами и калитками	1,12	1,23	1,17
7	Огороженные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества, соотным, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,05	1,17	1,10
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

- Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.
- 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. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3136-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-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.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:413, находятся на территории коттеджных поселков, имеющих систему ночного освещения территории. Соответственно, значение данной поправки для указанных объектов-аналогов принято равным 0 (нулю).

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686 находятся за указанной территорией и не имеют систему ночного освещения территории. Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов, 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. 61.

Таблица 61.

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 неохраямой 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 неохраямой 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 неохраямой 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 неохраямой 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.

Все объекты-аналоги, как и объект оценки с кадастровым номером: 50:09:0060126:413, находятся на охраняемой территории коттеджных поселков. Соответственно, значение данной поправки для указанных объектов-аналогов принято равным 0 (нулю).

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:09:0060126:256, 50:09:0060126:683 и 50:09:0060126:686 находятся за указанной охраняемой территорией. Таким образом, значение данной корректировки (поправки), для указанных объектов, с учетом округлений, составит:

$$П = (0,84 - 1) * 100 = -16\%$$

Расчет стоимости объектов путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов представлены в табл. 62-65.

Таблица 62.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:413

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	889,0	850,0	1 490,0	854,0	2 478,0
Цена предложения, руб.	2 500 000	2 900 000	3 400 000	2 550 000	4 500 000
Поправка на наличие коммуникаций, руб.	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000
Цена без коммуникаций, руб./кв.м.	1 600 000	2 000 000	2 500 000	1 650 000	3 600 000
Удельная цена, руб./кв.м.	1 800	2 353	1 678	1 932	1 453
Поправка на уторгование, %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 584	2 071	1 477	1 700	1 279
Поправка на площадь, %	-15	-15	-7,5	-15	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 346	1 760	1 366	1 445	1 279
минимальное значение	1 279				
максимальное значение	1 760				
среднее значение	1 439				
стандартное отклонение	189				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	13%				
отклонение min и max значения от среднего	11%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 63.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:256

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	889,0	850,0	1 490,0	854,0	2 478,0
Цена предложения, руб.	2 500 000	2 900 000	3 400 000	2 550 000	4 500 000
Поправка на наличие коммуникаций, руб.	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000
Цена без коммуникаций, руб./кв.м.	1 600 000	2 000 000	2 500 000	1 650 000	3 600 000
Удельная цена, руб./кв.м.	1 800	2 353	1 678	1 932	1 453
Поправка на уторгование, %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 584	2 071	1 477	1 700	1 279
Поправка на площадь, %	-23	-23	-16,5	-23	-10
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 220	1 595	1 233	1 309	1 151
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения по периметру забором, %	-14,5	-14,5	-14,5	-14,5	-14,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1 043	1 364	1 054	1 119	984
Поправка на другие характеристики, в части наличия системы освещения территории, %	-2	-2	-2	-2	-2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1 022	1 337	1 033	1 097	964
Поправка на другие характеристики, в части наличия охраны территории, %	-16	-16	-16	-16	-16
Скорректированная цена, руб./кв.м.	858	1 123	868	921	810
минимальное значение	810				
максимальное значение	1 123				
среднее значение	916				
стандартное отклонение	122				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	13%				
отклонение min и max значения от среднего	12%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 64.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:683

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	889,0	850,0	1 490,0	854,0	2 478,0
Цена предложения, руб.	2 500 000	2 900 000	3 400 000	2 550 000	4 500 000
Поправка на наличие коммуникаций, руб.	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000
Цена без коммуникаций, руб./кв.м.	1 600 000	2 000 000	2 500 000	1 650 000	3 600 000
Удельная цена, руб./кв.м.	1 800	2 353	1 678	1 932	1 453
Поправка на уторгование, %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 584	2 071	1 477	1 700	1 279
Поправка на площадь, %	-23	-23	-16,5	-23	-10
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 220	1 595	1 233	1 309	1 151
Поправка на форму, %	-17	-17	-17	-17	-17
Скорректированная цена, руб./кв.м.	1 013	1 324	1 023	1 086	955
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения по периметру забором, %	-14,5	-14,5	-14,5	-14,5	-14,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	866	1 132	875	929	817
Поправка на другие характеристики, в части наличия системы освещения территории, %	-2	-2	-2	-2	-2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	849	1 109	858	910	801
Поправка на другие характеристики, в части наличия охраны территории, %	-16	-16	-16	-16	-16
Скорректированная цена, руб./кв.м.	713	932	721	764	673
минимальное значение	673				
максимальное значение	932				
среднее значение	761				
стандартное отклонение	101				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	13%				
отклонение min и max значения от среднего	12%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 65.

Результаты проведенных корректировок цены объектов-аналогов для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:686

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Площадь, кв. м	889,0	850,0	1 490,0	854,0	2 478,0
Цена предложения, руб.	2 500 000	2 900 000	3 400 000	2 550 000	4 500 000
Поправка на наличие коммуникаций, руб.	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000	-900 000
Цена без коммуникаций, руб./кв.м.	1 600 000	2 000 000	2 500 000	1 650 000	3 600 000
Удельная цена, руб./кв.м.	1 800	2 353	1 678	1 932	1 453
Поправка на уторгование, %	-12	-12	-12	-12	-12
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	1 584	2 071	1 477	1 700	1 279
Поправка на разрешенное использование, %	-74	-74	-74	-74	-74
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	412	538	384	442	333
Поправка на площадь, %	-30	-30	-23,5	-30	-17
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	288	377	294	309	276
Поправка на форму, %	-25	-25	-25	-25	-25
Скорректированная цена, руб./кв.м.	216	283	221	232	207
Поправка на другие характеристики, в части наличия ограждения по периметру забором, %	-14,5	-14,5	-14,5	-14,5	-14,5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	185	242	189	198	177
Поправка на другие характеристики, в части наличия системы освещения территории, %	-2	-2	-2	-2	-2
Скорректированная цена, руб./кв.м.	181	237	185	194	173
Поправка на другие характеристики, в части наличия охраны территории, %	-16	-16	-16	-16	-16

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Скорректированная цена, руб./кв.м.	152	199	155	163	145
минимальное значение	145				
максимальное значение	199				
среднее значение	163				
стандартное отклонение	21				
вариация (отношение СКО к среднему значению)	13%				
отклонение min и max значения от среднего	11%				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов (согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки) - согласование результатов корректировки

В соответствии с пп.5 п. 9 ФСО V: «Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения».

В соответствии с п. 3 ФСО V: «При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки».

В соответствии с п. 2 ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки».

Ввиду того, что скорректированные значения единиц сравнения отличаются не существенно:

- вариация (отношение СКО к среднему значению) составляет 13%;
- отклонение минимального и максимального значения от среднего значения составляет от 11% до 12%, что по данным https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/1f8829844bd77b6f5cbe57cf035af7da0d22ef3c/?ysclid=la9iia63ty581606548 является допустимым.

то оценщик принял решение для согласования результатов и формирования итогового значения стоимости использовать скорректированные значения единиц сравнения для всех объектов-аналогов.

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. 66-69.

Таблица 66.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:413

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м (без коммуникаций)	1 800	2 353	1 678	1 932	1 453
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	1 346	1 760	1 366	1 445	1 279
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	454	593	312	487	174
Суммарное отклонение, руб./кв. м	2 020				
Веса	0,1938	0,1766	0,2114	0,1897	0,2285
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	261	311	289	274	292
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	1 430				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 67.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:256

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м (без коммуникаций)	1 800	2 353	1 678	1 932	1 453
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	858	1 123	868	921	810
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	942	1 230	810	1 011	643
Суммарное отклонение, руб./кв. м	4 636				
Веса	0,1992	0,1837	0,2063	0,1955	0,2153
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	171	206	179	180	174
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	910				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 68.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:683

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м (без коммуникаций)	1 800	2 353	1 678	1 932	1 453
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	713	932	721	764	673
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 087	1 421	957	1 168	780
Суммарное отклонение, руб./кв. м	5 413				
Веса	0,1998	0,1844	0,2058	0,1961	0,214
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	142	172	148	150	144
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	760				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таблица 69.

Результаты расчета средневзвешенной величины удельной стоимости для оцениваемого земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:686

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4	Объект-аналог 5
Удельная цена предложения, руб./кв. м (без коммуникаций)	1 800	2 353	1 678	1 932	1 453
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	152	199	155	163	145
Отклонение по объекту-аналогу, руб./кв. м.	1 648	2 154	1 523	1 769	1 308
Суммарное отклонение, руб./кв. м	8 402				
Веса	0,201	0,1859	0,2047	0,1974	0,2111
Скорректированная удельная цена предложения, с учетом веса, руб./кв. м	31	37	32	32	31
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений руб./кв. м	160				

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результаты расчета удельной стоимости для каждого оцениваемого земельного участка представлены в табл. 70.

Таблица 70.

Результаты расчета удельной стоимости для каждого оцениваемого земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь по документам, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:09:0060126:413	1 639 +/- 28	1 639	1 430
2	50:09:0060126:256	3 772,0	3 772	910
3	50:09:0060126:683	4 848 +/- 49	4 848	760
4	50:09:0060126:686	8 459 +/- 64	8 459	160

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. 71.

Таблица 71.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь по документам, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб./кв. м
1	50:09:0060126:413	1 639 +/- 28	1 639	1 430	2 344 000
2	50:09:0060126:256	3 772,0	3 772	910	3 433 000
3	50:09:0060126:683	4 848 +/- 49	4 848	760	3 684 000
4	50:09:0060126:686	8 459 +/- 64	8 459	160	1 353 000
Итого					10 814 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. 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 6.1 настоящего отчета.

6.4. 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 земельных участков, планируемых к включению 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:

10 814 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Площадь, кв. м	Категория земель	Вид разрешенного использования	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:09:0060126:413	1 639 +/- 28	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	2 344 000
2	50:09:0060126:256	3 772,0	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	3 433 000
3	50:09:0060126:683	4 848 +/- 49	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	3 684 000
4	50:09:0060126:686	8 459 +/- 64	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	1 353 000

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 земельных участков, планируемых к включению 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:

10 814 000

(Десять миллионов восемьсот четырнадцать тысяч) рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Площадь, кв. м	Категория земель	Вид разрешенного использования	Итоговая величина стоимости, руб.
1	50:09:0060126:413	1 639 +/- 28	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	2 344 000
2	50:09:0060126:256	3 772,0	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	3 433 000
3	50:09:0060126:683	4 848 +/- 49	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	3 684 000
4	50:09:0060126:686	8 459 +/- 64	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	1 353 000

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. 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 № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

Купить участок 12.11 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Дудкино-2 коттеджный поселок, 123 - база ЦИАН, объявление 268188734

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ГИС

Находимость в Солнечногорске > Продажа > Продажа земельных участков в Солнечногорском районе > Дудкино-2 км > Ленинградское шоссе > Пятницкое шоссе

9 мая, 18:29 984 просмотра 1 за сутки

Участок, 12.11 сот.

Московская область, Солнечногорский городской округ, Дудкино-2 коттеджный поселок, 123 [на карте](#)

— Ленинградское шоссе, 38 км от МКАД — Пятницкое шоссе, 46 км от МКАД

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↑](#) [↓](#) [↺](#) [↻](#) [Посмотреть](#)

[Выборать](#)

[Выборать компанию для строительства дома на этом участке](#)

[Следить за изменениями цены](#)

2 350 000 Р [194 055 ₽/сот.](#)

+7 965 402-11-59
+7 962 961-54-23

[SMS и сообщения в мессенджерах доставляемы не Яндекс.Земле](#)
[В объявленииพลาดат пропущенный номер](#)

Помогите, пожалуйста, повысить это объявление на ЦИАН. Укажите причину после входа

[Написать](#)

ЦИАН ипотека

Один взнос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
[Ставки от 4,6%](#)

Собственник
(3) 849-0642

[Отзыв о сайте](#) [Связаться со мной](#) [Защ. продвигать](#) [Хочу рассмотреть](#)

Поселок «Триколор»
Участки в рассрочку от 2 000 000 руб. в коттеджном поселке. Рядом школа, детский сад, парк, о/п МКАД. Сдача дачной зоны, парк.
+7 (495) 950-291-99

страница 132

2. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/284600247/>

Участок, 10,23 сот.
Московская область, Солнечногорский городской округ, Ериново-Феррест коттеджный поселок. На кадастре.

« Ленинградское шоссе, 41 км от МКАД
« Шереметьевское шоссе, 41 км от МКАД

Выборка
Посмотреть
4 фото

10,23 сот. Садоводство
Площадь: Статус земли:

2 550 000 Р
249 267 ₽/сот.
Ссылка на сравнение цен

+7 985 121-16-85

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются по Бюджет. Звоните. В объявлении указан актуальный номер.

Пополните, пожалуйста, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 10 банков.
10 минут на предварительное решение по ипотеке.
Ставки от 4,6%

Евгения Ефремова
Опытный ИЕО
Документы агента проверены
Евгения Ефремова
3,0 ★★★★★ - 2 отзыва
Опыт работы с 2007 года
Еще 3 объявления

КП Солнечногорск
Ипотечный дом 117 м² с внутренней отделкой под ключ на берегу озера от 16,4 млн.р.
+7 (495) 156-09-33

Выполнены ООО «ИПС СОЛНЕЧНОГОРСКИЙ», ОГРН 1107789812940, в Москве, проспект Ленинский, д. 17, корп. 10/1, кв. 108/1. Продавец: ИП Гаврилов

Фотографии (4) Описание На карте Ипотека Животные люди Показать объявление

Участок, 10,23 сот. В избранное

2 550 000 Р
249 267 ₽/сот.
Ссылка на сравнение цен

+7 985 121-16-85

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются по Бюджет. Звоните. В объявлении указан актуальный номер.

Пополните, пожалуйста, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 10 банков.
10 минут на предварительное решение по ипотеке.
Ставки от 4,6%

Евгения Ефремова
Опытный ИЕО
Документы агента проверены
Евгения Ефремова
3,0 ★★★★★ - 2 отзыва
Опыт работы с 2007 года
Еще 3 объявления

КП Солнечногорск
Ипотечный дом 117 м² с внутренней отделкой под ключ на берегу озера от 16,4 млн.р.
+7 (495) 156-09-33

Выполнены ООО «ИПС СОЛНЕЧНОГОРСКИЙ», ОГРН 1107789812940, в Москве, проспект Ленинский, д. 17, корп. 10/1, кв. 108/1. Продавец: ИП Гаврилов

Перейти на сайт

Продается один из самых лучших участков в коттеджном поселке "Ериново-Феррест". Правильная форма, собственность, 10,23 сотки.
СУЩЕСТВЕННЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА: участок находится вдали от больших дорог - тишина, поляны, со своим выходом в лес, очень удобный подъезд от КПП.
Предполагается строительство загородного жилого дома для круглогодичного проживания. Введена в эксплуатацию сеть электроснабжения (10кВт на участок). Магистральный газ проходит по границе участка. Возможна постоянная прописка.
Возможны постоянные соседи. Поселок активно заселяется и обживается. Больше половины поселка уже построены и живут.
Управление поселком осуществляется УК ГК Астерра. Ежемесячная плата составляет всего 2700 (вывоз мусора, уборка снега, озеленение).
Коттеджный поселок расположен в Солнечногорском районе, 35 км. от Москвы по Ленинградскому шоссе. Живописное место в долине лесного массива.
В поселке круглогодичная охрана: на въезде - шлагбаум и пропускная система. КП "Ериново-Феррест" принимает и уже построенному КП "Кружова" и является его продолжением.
В нескольких минутах езды от поселка, в деревне Ланжи, есть вся инфраструктура для комфортной жизни: магазины, аптека, в том числе школа, детский сад, фанель, колледж.
От КП "Ериново-Феррест" до Москвы можно доехать за 30 минут по скоростной трассе М-11. До Солнечногорска - 15 минут.
От Ленинградского шоссе проезд до поселка около 1 км по асфальтированному дорожке.
Один взрослый собственник. Готов к сделке!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления
+7 985 121-16-85

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются по Бюджет. Звоните. В объявлении указан актуальный номер.

Помощь риэлтора
Проверенный риэлтор поможет купить или продать квартиру.
Оставить заявку

Общая информация

Купить участок 10,23 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Есипово-форест коттеджный поселок - база ЦИАН, объявление 284600247

Участок, 10,23 сот.  

Общая информация

Газ: Магистральный по границе | Канализация: Есть

Электричество

Статус участка: Садоводство
Площадь участка: 10,23 сот.

Информация из Росреестра

Об участке

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	Для дачного строительства
Обременение	Нет сведений
Собственность	Единоличная с 03.03.2021
Площадь	10,23 сот.
Кадастровая стоимость	1 182 690,30 ₽
Адрес	Московская область, р-н Солнечногорский, д. Осенниково, сл. Пешковское
Последнее обновление	24.10.2022
Данные получены	9 марта 2023 года

Маршруты **Инфраструктура** **Поиск ридов**

  Построить маршрут

2 550 000 ₽
249 26,7 ₽/сот.

 Следуйте за изменениями цены

+7 985 121-16-85

 SMS и сообщения в мессенджерах доставляются по будням. Звонки в выходные возможны в режиме платных услуг.

Попытка, вероятно, что вышло это объявление на ЦИАН. И чтобы отключить после звонка.

ЦИАН ипотека

Один запрос к 10 банкам
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,6%

Евгения Ефремова

 **Опытный РИД**
✓ Документы агента проверены
Евгения Ефремова
3,0 ★★★★★ 2 отзыва
Опыт работы с 2007 года
Был 3 объекта

 **ИПТ Комфорт**
Личный дом 117 м² с встроенной отделкой под ключ на берегу озера от 16,4 млн.р.
+7 (495) 156-09-33

Роспотребительское общество, ОГРН 1027700029940, г. Москва, проспект Гвардейцев, д. 28, этаж 3, кв. 106, 3. Площадь 907 (Генплан) Бизнес-центр Комфорт.

[Перейти на сайт](#)

https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_102sot_snt_dnp_2831075132

Участок 10,2 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Авито

Два бизнеса | Авито РИД | Бизнес | Помощь | Каталог | Авито Поиск

Avito    Поиск по объявлению

Москва и Московская область | Купить | Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП)

Участок 10,2 сот. (СНТ, ДНП)

 Добавить в избранное  Сравнить  Добавить заметку



Об участке

Площадь: 10,2 сот. | Расстояние от МКАД: 32 км

2 550 000 ₽
250 000 ₽ за сотку

Почему выгодно:
Клиент 20% в супермаркетах по кредитке ПУСК

8 958 700-66-13

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство
На Авито с марта 2013
Завершили 102 объявления

3 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Евгения Валерьевна

ТИНЬКОФФ
СТРАХОВАНИЕ

Купите страховку со скидкой 10%
И получите шанс погасить ипотеку до 3 млн.р.

 **AVITO10**

ТИНЬКОФФ
СТРАХОВАНИЕ

Выплаты по ОСАГО

[Сообщения](#)

Участок 10,2 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Авито

Об участке

Площадь: 10,2 сот. Расстояние от МКАД: 32 км

Расположение

Московская область, г.о. Солнечногорск, коттеджный пос. Есипово Форест
Ленинградское шоссе, 32 км

[Скрыть карту](#)



Описание

Продается один из самых лучших участков в коттеджном поселке "Есипово Форест". Правильная форма, собственность, 10,23 сотки.
СУЩЕСТВЕННЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА: участок находится вдали от больших дорог - тишина полей, со своим выходом в лес, очень удобный подъезд от КПП.
Предполагается строительство загородного жилого дома для круглогодичного проживания. Введена в эксплуатацию сеть электроснабжения (10кВ на участок). Магистральный газ проходит по границе участка. Возможна постоянная прописка. Порядочные соседи. Поселок активно заселяется и обживается. Большие поляны.

2 550 000 Р
250 000 Р за соту
После: [Авито.ру](#)
Кэшбек 20% в супермаркетах по кредитке [Тинькофф](#)

8 958 700-66-13

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство
На Авито с марта 2015
Закончено 102 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Евгения Валерьевна

Получите полис онлайн

Оформить

Сообщения

Участок 10,2 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Авито



Описание

Продается один из самых лучших участков в коттеджном поселке "Есипово Форест". Правильная форма, собственность, 10,23 сотки.
СУЩЕСТВЕННЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА: участок находится вдали от больших дорог - тишина полей, со своим выходом в лес, очень удобный подъезд от КПП.
Предполагается строительство загородного жилого дома для круглогодичного проживания. Введена в эксплуатацию сеть электроснабжения (10кВ на участок). Магистральный газ проходит по границе участка. Возможна постоянная прописка. Порядочные соседи. Поселок активно заселяется и обживается. Большие поляны поселка уже построены и живут.
Управление поселком обеспечивается УК ГК Астерра. Ежемесячная плата составляет всего 2700 (сирень, уборка снега, озеленение).
Коттеджный поселок расположен в Солнечногорском районе, 35 км от Москвы по Ленинградскому шоссе. Живописное место вдоль лесного массива.
В поселке круглосуточная охрана: на въезде шлагбаум и пропускная система. КП "Есипово Форест" примыкает к уже построенному и заселенному КП "Кружева" и является его продолжением.
В нескольких минутах езды от поселка, в деревне Ложи, есть вся инфраструктура для комфортной жизни: магазины, аптеки, а также школа, детский сад, филиал колледжа.
От КП "Есипово Форест" до Москвы можно доехать за 30 минут по скоростной трассе М-11. До Солнечногорска - 15 минут.
От Ленинградского шоссе проезд до поселка около 1 км по асфальтированному дороге.

Один взрослый собственник. Готовы к сделке!

№ 2531075132 - вчера в 14:15 - 114 просмотров (11 страниц)

[Пожаловаться](#)

2 550 000 Р
250 000 Р за соту
После: [Авито.ру](#)
Кэшбек 20% в супермаркетах по кредитке [Тинькофф](#)

8 958 700-66-13

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Агентство
На Авито с марта 2015
Закончено 102 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Евгения Валерьевна

Выплаты по ОСАГО за 1 день



Сообщения

3. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/270540269/>

Продать участок 6,89 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Крушева коттеджный поселок - база ЦИАН, объявление 270540269

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **ГИС** [+ Разместить объявление](#)

Находится в Солнечногорске. Продажа. Продажа земельных участков в Солнечногорском районе. Крушева коттеджный поселок. 2 мая, 11:57 234 просмотра 0 за неделю

Участок, 6,89 сот.

Московская область, Солнечногорский городской округ, Крушева коттеджный поселок. На карте:

- Ленинградское шоссе, 41 км от МКАД
- Щербаковское шоссе, 42 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пополнить](#)



[10 фото](#)

6.89 сот.
Площадь

Дачное некоммерческое партнерство
Статус земли

[Вызвать интерес](#)
Выборочно для строительства дома на этом участке

1 850 000 Р
288 305 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 986 700-53-90

[SMS и сообщения в мессенджеры доставляются не будут. Звоните](#)
В объявлении показан ориентировочный размер

Попытка, возможно, что вы не это объявление на ЦИАН. Иначе от вас после звонка

[Написать](#)

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,6%

Собственник
ID 87103294

КП «Монтаж»
Просторный дом с участком в клубном комплексе. Инфраструктура на территории. Выгодно покупать сейчас!
+7 (495) 135-29-31

На нашем сайте: Платформа для застройщиков ООО
«Специализированный застройщик «Монтаж», Московская обл., Ленинградская область, Ленинградский район, д. 31, ОГРН 1105003032997. Личный кабинет

Продать участок 6,89 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Крушева коттеджный поселок - база ЦИАН, объявление 270540269

Фотографии (10) Описание На карте Ипотека Контактная информация Похожие объявления

Участок, 6,89 сот.

1 850 000 Р
288 305 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 986 700-53-90

[SMS и сообщения в мессенджеры доставляются не будут. Звоните](#)
В объявлении показан ориентировочный размер

Попытка, возможно, что вы не это объявление на ЦИАН. Иначе от вас после звонка

[Написать](#)

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,6%

Собственник
ID 87103294

КП «Монтаж»
Просторный дом с участком в клубном комплексе. Инфраструктура на территории. Выгодно покупать сейчас!
+7 (495) 135-29-31

На нашем сайте: Платформа для застройщиков ООО
«Специализированный застройщик «Монтаж», Московская обл., Ленинградская область, Ленинградский район, д. 31, ОГРН 1105003032997. Личный кабинет

[Написать на сайт](#)

Коттеджный поселок "Крушева", расположен между д. Есотово и д. Свояшино. Коттеджный поселок Крушева находится в 35 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, 6 км от железнодорожной станции Поворово. Общая площадь КП Крушева составляет 26,9 Га, разделена на 200 участков.

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ Добраться можно по Ленинградскому шоссе, по скоростной трассе Москва - Санкт-Петербург. Коттеджный поселок "Крушева" расположен вблизи от жд станции Поворово, что позволяет быстро добираться на электричке до Ленинградского вокзала. Начато строительство легкого метро, коленчатой станции которого будет Поворово.

Коммуникации: Электричество 10 кВт на участок.
Газификация. Дороги с твердым покрытием.
Освещение по всем улицам коттеджного поселка.
Интернет до 100 Мбит/сек по волоконно-оптической системе.
Инфраструктура: Закрытая, охраняемая территория. Выездная группа, здание администрации.
Детские и спортивные площадки. На каждом индивидуальном участке в поселке выстроено фронтальное ограждение.

На участке столетние сосны. По длине расположения участка дома построены. Напротив участка есть возможность расположить навес для авт. участков в собственности напротив не предполагается.

Напишите яктору

[Связаться со мной](#) [Еще продать?](#) [Хочу рассмотреть](#)

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления:
+7 986 700-53-90

[SMS и сообщения в мессенджеры доставляются не будут. Звоните](#)
В объявлении показан ориентировочный размер

Помощь риэлтора
Проверенный риэлтор поможет купить или продать квартиру
[Оставить заявку](#)

[Пополнить](#)

[Написать на сайт](#)

https://www.cian.ru/profile/evan30an_susakovskiy/evan30an_susakovskiy/cian_campaignprofile_barbican_content/

Продано участок 6.89 сот. К

solnednogoorsk.izn.ru Продано участок 6.89 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Кружева коттеджный поселок - база ЦИАН, объявление 270540269

Фотографии (10) Описание На карте Ипотека Контактная информация Похожие объявления

Участок 6.89 сот. В избранное

Общая информация

Газ	Есть	Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет		

Электричество

Статус участка	Дачное некоммерческое партнерство
Площадь участка	6.89 сот.

Информация из Росреестра

Об участке

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства
Обременение	Нет сведений
Собственность	Единоличная с 18.06.2015
Площадь	6.89 сот.
Кадастровая стоимость	1 895 335.65 ₽
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д. Овсянниково
Последнее обновление	23.06.2021
Данные получены	2 июля 2022 года

Циан. ИПОТЕКА

Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке.
Ставки от 4,6%

Собственник

10 0783294

Позвоните, чтобы узнать, что такое это объявление на ЦИАН. И получите ответ после звонка.

Написать

ИП «Мечта»
Просторный дачный участок в клубном поселке. Инфраструктура на территории. Выгодно покупать сейчас!
+7 (495) 135-29-33

На нашем сайте. Рассмотрите и выберите ООО «Солнечногорский коттеджный клуб Мечта», Московская обл., Дегуляево, с. Овсянниково, д. 31, ОГРН 1105003027997. 7 д.м. на дом.

Позвоните на сайт

Оценки и сайты

Максимум Инфраструктура Экономические риски

<https://www.asterra.ru/projects/kruzheva/items/3182/>

Продано Земельный К

www.asterra.ru [Продано] Земельный участок №126 6.89 сот. в Кружева

Акции Журнал О компании Галерея Ипотека Видео Сопровождение Тендеры Контакты

+7 (495) 152-42-03 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Характеристики

Номер	126	Ленинградское, 35 км
Площадь участка	6.89 сот.	Электричество
Ближайшая ж/д станция	Пожайово-1	Газ
Кадастровый номер	50:09:0020228:426	

Местоположение

Офис: 143911, Московская обл., г. Балашиха, пер. 1 Мая, д. 27
Мобильный телефон: +7 (495) 152-42-03

Акции Журнал О компании Проекты

Участки Апартаменты Кухонно-Лайф Личный Лайф

Терrace Остров

Домы Ступа Сити Остров

Комплексная Индустриальный парк «Южные Ворота» Индустриальный парк «Ильмово»

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/65.64877823419533.122.73406002505682/4/@1b4un33kac?text=50%3A09%3A0020328%3A476&type=1&opened=50%3A9%3A020328%3A476>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:09:0020328.476

Земельный участок 50:09:0020328.476
Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пашковское, д. Пашковское
Для дачного строительства
План 201 → План 04 ←

Информация	Участки
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:09:0020328.476
Кадастровый квартал	50:09:0020328
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пашковское, д. Пашковское
Площадь участка	689 кв. м
Статус	Уличный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	1 653 158,04 руб.
Дата образования	01.01.2022
Дата прекращения	-
Дата вступления в силу	25.12.2022
Дата прекращения	01.01.2023

ЦИАН

Купить участок 6.4 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Есипово Форест коттеджный поселок, 214 - база ЦИАН, объявление 271000488

Находимость в Солнечногорске > Продажи > Подача земельных участков в Солнечногорском районе > Есипово Форест ип > Ленинградское шоссе > Шереметьевское шоссе

2 мая, 11:56 727 просмотров, 9 на сайте

Участок, 6,4 сот.

Московская область, Солнечногорский городской округ, Есипово Форест коттеджный поселок, 214 [на карте](#)

- Ленинградское шоссе, 41 км от МКАД
- Шереметьевское шоссе, 42 км от МКАД

[Выборы](#)

4 фото

6,4 сот.
Площадь

Дачное некоммерческое партнерство
Статус земли

1 900 000 Р +
29% БТИ

[Ссылка на комментарии к объявлению](#)

+7 985 422-53-26

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены на Ваш телефон
В объявлении указана контактная информация

Помогите нам, скажите, что вышло из объявления на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

[Написать](#)

ЦИАН ипотека

Один взнос: в 30 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,6%

Собственник
ID 98327207

КП «Мирта»
Просторный дом с участком в клубном экопарке инфраструктуры на территории. Выступают лучшие школы!
+7 (495) 135-29-31

*Не является оценкой. Рассчитано на основании данных ООО

страница 139

Купить участок 6.4 сот. - К

Купить участок 6.4 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Есипово-Форест коттеджный поселок, 214 - база ЦИАН, объявление 271000488

Фотографии (4) Описание На карте Ипотека Местные люди Показать объявления

Общая информация

Газ	Магистральный по границе	Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет		

Электричество

Статус участка: Данное некоммерческое партнерство

Площадь участка: 6,4 сот.

Машину Инфраструктура Планировка района

Построить маршрут

Участок, 6,4 сот. В избранное

1 900 000 Р

296 323 ₽/сот.

Следуйте за изменениями цены

+7 985 422-53-26

СМС и сообщения в мессенджеры доставляются не будут. Звоните

В объявлении указаны приблизительные значения

Переплатите, заплатите, что не так это объявление на ЦИАН. И оплатите этот после звонка

Написать

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,6%

Собственник
ID 88327007

ИП "Мечта"
Просторный дом с участком в клубной компании. Инфраструктура на территории. Выгодно покупать сейчас!
+7 (495) 135-29-33

На нашем сайте, Эксперты и застройщики ООО "Специализированный застройщик Иппо Мечта", Московская обл., Дмитров, с. Островское, б-ль. Рабочий д. 31, ОГРН 1045003022997. ГД не на докум.

Посмотреть на сайт

<https://www.asterra.ru/projects/esipovo-forest/items/5494/>

Продано Земельный участок №214 6.4 сот. в Есипово-Форест

Акции Журнал Оценки Галерея Ипотека Планировка Сотрудничество Тендеры Контакты

ASTERRA +7 (495) 152-42-03 **ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК**

Земельный участок 6.40 сот.
в Есипово-Форест

Продано

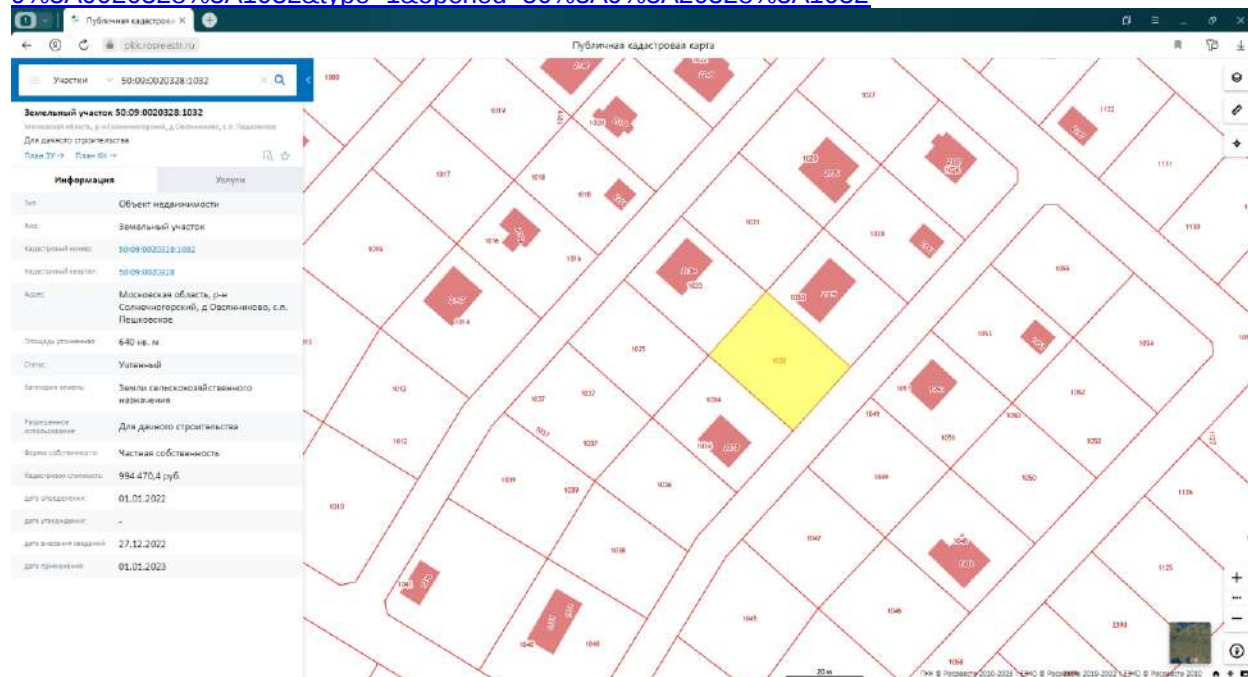
В избранное

Характеристики

Номер	214	Ленинградское, 33 км
Площадь участка	6,40 сот.	Электричество
Ближайшая ж/д станция	Пожарский-1	Газ
Кадастровый номер	50:09:00203281632	

Местоположение

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/65.64877823419422.122.73406002505476/4/@1b4un33kac?text=50%3A09%3A0020328%3A1032&type=1&opened=50%3A9%3A020328%3A1032>



5. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/259629561/>

Купить участок 9 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок - база ЦИАН, объявление 259629561

Участок, 9 сот.
Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок. На карте:
- Дмитровское шоссе, 40 км от МКАД
- Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 42 км от МКАД

2 500 000 Р
277 778 Вт/сут.
+7 985 180-92-99
+7 906 764-16-99

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении показан приблизительный номер

Попросите, мы знаем, что такое это объявление на ЦИАН. Иначе вы не сможете купить жилье

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ГАРАНТИЯ
Документы проверены

ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,6%

Дом «под ключ» на Риге.
Выберите участок от 150-400 м² с отделкой от застройщика в коттеджном поселке на Новорижском шоссе.
+7 (926) 484-63-83

МТ Рига Ресурс. Проектное и авторское МТ Москва (Рига).
Александр, 879440333787900000000000. Телефон: Пятницкий ринг, д.40

Купить участок 9 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок - база ЦИАН, объявление 259629561

Фотографии (6) Описание На карте Ипотека Последние объявления

ЛОТ 6806. СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!
Продается шикарный участок 9 соток в благоустроенном коттеджном поселке Тироль. Поселок находится в Солнечногорском районе, в районе д. Холмы. Доехать можно по Дмитровскому и Ленинградскому шоссе, а также трассе М11. Территория охраняется и огорожена.
Поселок окружен чистой природой, относится к живописным холмистым поселкам Солнечногорского района. КП Тироль привлекает внимание красивым ландшафтом, располагающим к долгим прогулкам, наличию живописного пруда. В КП Тироль проложены красивые дороги, с них, как и об извилистых сетях, заботится служба эксплуатации. Для отдыха и досуга оборудованы спортивные, парковые, детские зоны. Живописно.
Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.
Свободная продажа. Звоните!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
+7 985 180-92-99, +7 906 764-16-99

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении показан приблизительный номер

Помощь риелтора
Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость.
Оставить заявку

Общая информация
Гал Нет

Электричество
Площадь участка 9 сот.

2 500 000 Р
277 778 Вт/сут.
+7 985 180-92-99
+7 906 764-16-99

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении показан приблизительный номер

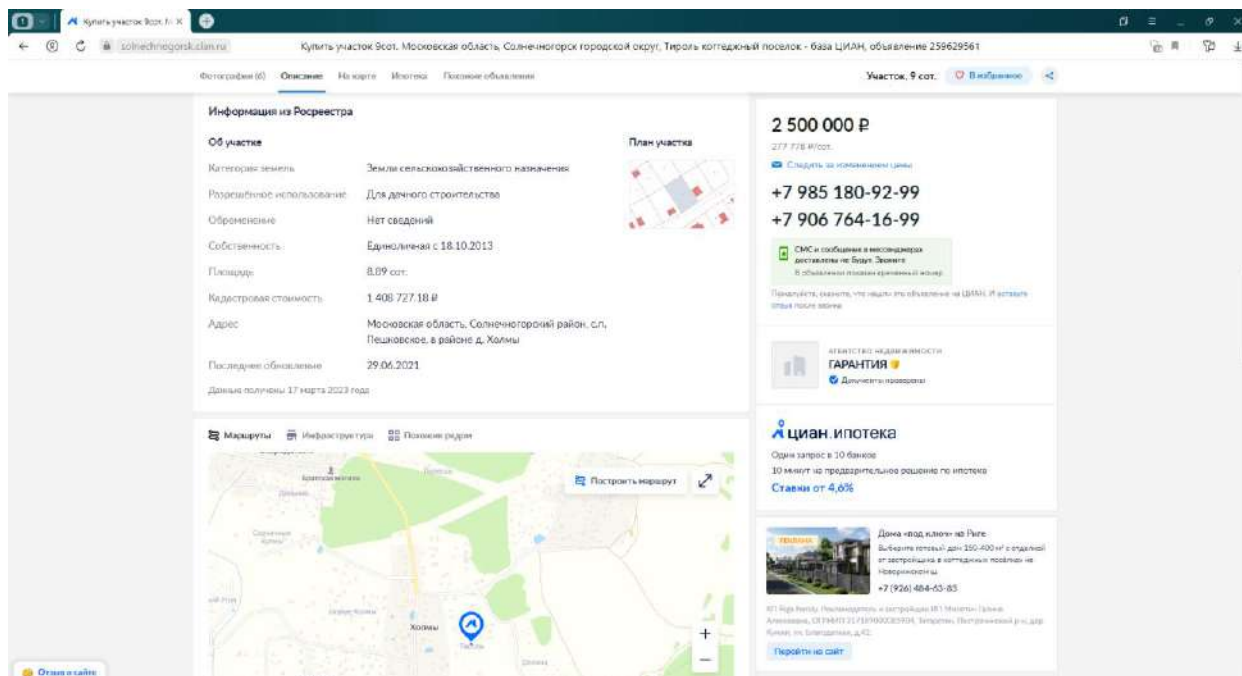
Попросите, мы знаем, что такое это объявление на ЦИАН. Иначе вы не сможете купить жилье

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ГАРАНТИЯ
Документы проверены

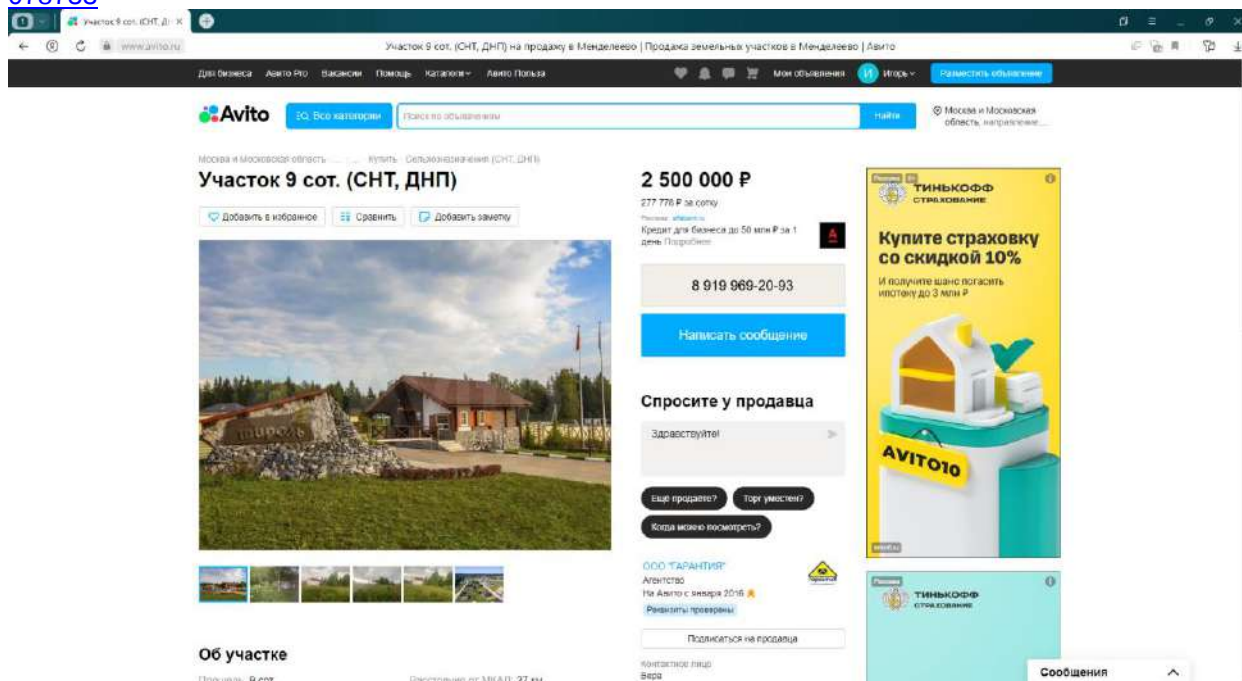
ЦИАН.ИПОТЕКА
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,6%

Дом «под ключ» на Риге.
Выберите участок от 150-400 м² с отделкой от застройщика в коттеджном поселке на Новорижском шоссе.
+7 (926) 484-63-83

МТ Рига Ресурс. Проектное и авторское МТ Москва (Рига).
Александр, 879440333787900000000000. Телефон: Пятницкий ринг, д.40



https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zelimnye_uchastki/uchastok_9_sot._snt_dnp_2188078733



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

Об участке

Площадь: 9 сот. Расстояние от МКАД: 27 км

Расположение

Московская область, г.о. Солнечногорск, коттеджный пос. Тироль, Рогачевское шоссе, 27 км [Скрыть карту](#)



Описание

ЛОТ 6806. СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!

Продается шикарный участок 9 соток в благоустроенном коттеджном поселке «Тироль». Поселок находится в Солнечногорском районе, в районе д. Холмы. Доехать можно по Дмитровскому и Ленинградскому шоссе, а также трассе М11. Территория охраняется и огорожена.

Поселок окружен чистой природой, относится к живописным колониальным поселкам Солнечногорского района. КП «Тироль» привлекает внимание красивым ландшафтом, расположенными в долине прогулками, наличием живописного пруда. В КП «Тироль» проложены гравийные дороги, о них, как и об инженерных сетях, заботится служба эксплуатации. Для отдыха и досуга оборудованы спортивные, парковые, детские зоны. Проведен газ.

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Свободная продажа. Звоните!

2 500 000 Р
277 776 Р за сотку
После: [Авито](#)
Кредит для бизнеса до 50 млн Р за 1 день. Подробности

8 919 969-20-93

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Получить уведомление?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

ООО "ТАРИТ" Агентство
На Авито с января 2016
[Рейтинги проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контрагент (лицо): Вера

Получите полис онлайн

[Оформить](#)

Сообщения

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



Описание

ЛОТ 6806. СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!

Продается шикарный участок 9 соток в благоустроенном коттеджном поселке «Тироль». Поселок находится в Солнечногорском районе, в районе д. Холмы. Доехать можно по Дмитровскому и Ленинградскому шоссе, а также трассе М11. Территория охраняется и огорожена.

Поселок окружен чистой природой, относится к живописным колониальным поселкам Солнечногорского района. КП «Тироль» привлекает внимание красивым ландшафтом, расположенными в долине прогулками, наличием живописного пруда. В КП «Тироль» проложены гравийные дороги, о них, как и об инженерных сетях, заботится служба эксплуатации. Для отдыха и досуга оборудованы спортивные, парковые, детские зоны. Проведен газ.

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Свободная продажа. Звоните!

2 500 000 Р
277 776 Р за сотку
После: [Авито](#)
Кредит для бизнеса до 50 млн Р за 1 день. Подробности

8 919 969-20-93

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Получить уведомление?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

ООО "ТАРИТ" Агентство
На Авито с января 2016
[Рейтинги проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контрагент (лицо): Вера

Получите полис онлайн

[Оформить](#)

Сообщения

№ 2180070733 - 27 апреля в 11:56 - 369 просмотров (+2 скриншота) [Пожаловаться](#)

Участок 6,5 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Есипово-Форест коттеджный поселок, 53 - база ЦИАН, объявление 283854066

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дачи и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ГИС

Находимость в Солнечногорске · Продажа · Продажа земельных участков в Солнечногорском районе · Есипово-Форест ип · Ленинградское шоссе · Шереметьевское шоссе

5 мая, 11:56 · 89 просмотров · 0 закладки

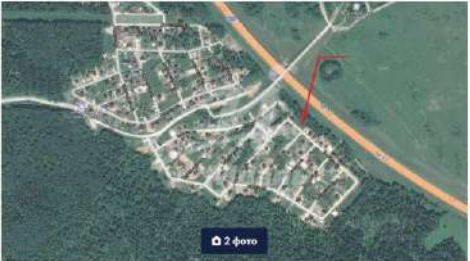
Участок, 6,5 сот.

Московская область, Солнечногорский городской округ, Есипово-Форест коттеджный поселок, 53 [На карте](#)

- Ленинградское шоссе, 33 км от МКАД
- Шереметьевское шоссе, 36 км от МКАД

[Выбор](#)

[Панорама](#)



2 фото

6,5 сот.
Площади

Дачное некоммерческое партнерство
Статус земли

1 800 000 Р 276 920 Р/сот.

[Связаться за информацией о цене](#)

+7 965 239-38-43

[SMS и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Звоните!](#)
В объявлении указан контактный номер

Помогите нам, указав, что именно вас интересует по объявлению на ЦИАН. И оставьте свой почтовый ящик.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ МИЗЛЬ
Документы проверены

МИЗЛЬ офис на Дровяном
★ 4.3 · 16

ЦИАН ипотека
Один запрос - в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,6%

Коттеджный поселок у моря
«Долгие Волны» коттеджный поселок, коллективная инфраструктура, дача на 12,5 сот. в подвале

страница 145

7. <https://afy.ru/solnechnogorskiy-rayon-esipovo/kupit-uchastok/203085776>

2 000 000 Руб. 7,51 сотки под дачное строительство в кп Есипово Форест, Купить земельный участок Есипово, Солнечногорский район, ID объекта - 203085776

В базе 2 152 906 предложений от 129 694 агентов

Наличие: 2 152 906 предложений от 129 694 агентов

Наличие: 2 152 906 предложений от 129 694 агентов

Сервис бесплатных консультаций от АФЫ задайте любой вопрос по недвижимости и получите ответ профессионала

Получить бесплатную консультацию

7,51 сотки под дачное строительство в кп Есипово Форест

Земельный участок

Площадь участка 7,6 соток

ЗОН

Газоснабжение

Водоотведение

30 апреля 2023

ID: 203085776

2 000 000 Р

26 360 5 или 24 130 €

Оценки стоимости

Агент:

Рогов Максим Дмитриевич

+7 (926) 577-45-23

Профессионал АФЫ с 2015 г.

3,03689

Начать чат с агентом

Агентство

Паспорт

http://raipolama-sol.ru/

+7 (926) 577-45-23

2 000 000 Руб. 7,51 сотки под дачное строительство в кп Есипово Форест, Купить земельный участок Есипово, Солнечногорский район, ID объекта - 203085776

В базе 2 152 906 предложений от 129 694 агентов

Наличие: 2 152 906 предложений от 129 694 агентов

Сервис бесплатных консультаций от АФЫ задайте любой вопрос по недвижимости и получите ответ профессионала

Получить бесплатную консультацию

7,51 сотки под дачное строительство в кп Есипово Форест

Земельный участок

Площадь участка 7,6 соток

ЗОН

Газоснабжение

Водоотведение

30 апреля 2023

ID: 203085776

2 000 000 Р

26 360 5 или 24 130 €

Оценки стоимости

Агент:

Рогов Максим Дмитриевич

+7 (926) 577-45-23

Профессионал АФЫ с 2015 г.

3,03689

Начать чат с агентом

Агентство

Паспорт

http://raipolama-sol.ru/

+7 (926) 577-45-23

Поделиться объявлением

Информация об участке

7,6 соток

Площадь участка

Дополнительная информация

Категория назначения: ЗОН-земли сельскохозяйственного назначения

Наличие кадастрового паспорта: да

Наличие готовых документов на участок: да

Право собственности: да

Возможно прописаться (ПМЖ): да

Собственник: частное лицо

Участок принадлежит собственнику: на правах собственности

Количество собственников: 1

Способ продажи: купля-продажа прямой договор

Описание объекта

Участок 7,51 сотки под дачное строительство в д. Есипово, кп Есипово Форест, 40 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. Электроснабжение и водопровод по границе. От Ленинградского шоссе проезд около 1 км по асфальтированной дороге. Соборы в окрестностях 2 км. Соседи живут постоянно. В окружении леса. На территории парка есть пруд, детские и спортивные площадки. Крутоосупорная ограда. 1 собственник, менее 5 лет, ипотека не выплачена.

Коммуникации

2 000 000 руб. 7,51 сотки под данное строительство в кл Битово Форест, Купить земельный участок Битово, Солнечногорский район, ID объекта - 203065776

Коммуникации

Газоснабжение: **проводит по границе участка**

Газификация ближайшего населенного пункта: **газифицирован**

Водоснабжение: **центральное**

Канализация: **нет**

Электроснабжение: **заявка не подана, возможность электроснабжения участка есть**

Территория

Форма участка: **правильная**

Агентство

Розовая Мария Александровна

+7 (926) 577-45-23

Профессионал АСЛУ с 2015 г.
3 отзыва

Начать чат с агентом

Агентство

Розовая Мария Александровна

http://ralogato-sol.ru/

+7 (926) 577-45-23

Показать номер

Поделиться объявлением

2 000 000 Р

Для того, чтобы купить земельный участок площадью 7 соток по адресу: Битово, Ленинградский ш., КП Битово Форест, позвоните по телефону +7 (926) 577-45-23. Тарифный Объявление №203065776 о продаже земельного участка площадью 7 соток опубликовано 30 апреля 2023.

8. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/287030046/>

Купить земельный участок

Купить участок 8,5 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок, 58 - база ЦИАН, объявление 287030046

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ГИС

Подпишитесь в Солнечногорске: Продажа Продажа земельных участков в Солнечногорском районе Выкуп ит. Дмитровское шоссе Реинтродукция

сегодня, 20:43 19 просмотров, 2 за сегодня

Участок, 8,5 сот.

Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок, 58 - база ЦИАН

Ленинградское шоссе, 27 км от МКАД Дмитровское шоссе, 40 км от МКАД

В избранное

Выборы компании для строительства дома на этом участке

Выборы

2 900 000 Р

341,176 м²/сот.

Следите за изменением цены

+7 965 243-35-75

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан виртуальный план

Посмотрите, сколько, что можно это объявление на ЦИАН. И читайте отзывы после сделки

Написать

Агентство недвижимости АЗБУКА НЕДВИЖИМОСТИ

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 10 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,6%

Коттеджи у Зеленограда

Современный коттеджный поселок в 3 км от Зеленограда. Коттеджи от 327-350 м². От 11,9 млн руб.

+7 (495) 513-12-87

Рекомендуется в сотрудничестве ООО «СН-ИНСТИ», Зеленоград, 3-й

8,5 сот. Дачное некоммерческое партнерство

Площадь Статус земли

Оценки сайта

Купить земельный участок

Купить участок 8,5 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок, 58 - база ЦИАН, объявление 287030046

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы ГИС

Подпишитесь в Солнечногорске: Продажа Продажа земельных участков в Солнечногорском районе Выкуп ит. Дмитровское шоссе Реинтродукция

сегодня, 20:43 19 просмотров, 2 за сегодня

Участок, 8,5 сот.

Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок, 58 - база ЦИАН

Ленинградское шоссе, 27 км от МКАД Дмитровское шоссе, 40 км от МКАД

В избранное

Выборы компании для строительства дома на этом участке

Выборы

2 900 000 Р

341,176 м²/сот.

Следите за изменением цены

+7 965 243-35-75

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан виртуальный план

Посмотрите, сколько, что можно это объявление на ЦИАН. И читайте отзывы после сделки

Написать

Агентство недвижимости АЗБУКА НЕДВИЖИМОСТИ

ЦИАН. ИПОТЕКА

Один запрос в 10 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 4,6%

Коттеджи у Зеленограда

Современный коттеджный поселок в 3 км от Зеленограда. Коттеджи от 327-350 м². От 11,9 млн руб.

+7 (495) 513-12-87

Рекомендуется в сотрудничестве ООО «СН-ИНСТИ», Зеленоград, 3-й

8,5 сот. Дачное некоммерческое партнерство

Площадь Статус земли

Оценки сайта

ПРОДАЕТСЯ! Участок площадью 8,5 соток в благоустроенном КП "Тироль", расположенном в районе деревне Холмы, 27 км по Ленинградскому шоссе. Участок правильной формы, сухой, организован выезд для автомобиля, с двух сторон огорожен забором. Была проведена геодезическая разведка, документы будут переданы. Коммуникации: электричество заведено на участок, газ, вода, канализация по границе. Территория поселка огорожена, круглосуточно охраняется, выезд через КПП строго по пропускам. В коттеджном поселке организованы детские, спортивные, парковые зоны, также он расположен в непосредственной близости с лесом. Инфраструктура: в ближайшей деревне есть магазин, п. Поварово (сетевые магазины, банки, аптеки) в 15 минутах езды на машине, с. Зеленоград в 20 минутах езды. Соседи многие построились и проживают круглогодично. Звоните, с удовольствием ответим на все Ваши вопросы и покажем участок!

Одобрение ИПОТЕКИ любой сложности, включая семейную ипотеку и ипотеку на строительство дома по льготной программе, до 12 млн, от 5.5% Используйте воспользоваться!

При покупке данного земельного участка мы предоставляем беспрочную скидку от наших партнеров:

На строительство дома - 100 000 рублей.

На заказ островной модульной мебели 20%

Номер объекта в базе Азбука Недвижимости: 10967.

Напишите автору

Связаться со мной Ещё продать? Хочу рассмотреть

Наиболее свежая информация находится у владельца объявлений

+7 965 243-35-75

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан виртуальный план

Перейти на сайт

Купить земельный участок | Купить участок 8,5 сот. | Солнечногорск, Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок, 58 - база ЦИАН, объявление 287030046

Фотографии (10) Описание На карте Ипотека Плановые обременения

Участок, 8,5 сот. В избранное

Общая информация

Газ	Есть	Водообеспечение	Есть
Канализация	Есть		

Электричество

Статус участка: Длительное некоммерческое партнерство

Площадь участка: 8,5 сот.

Маршруты **Инфраструктура** **Плановые риски**

Построить маршрут

2 900 000 Р
361 176 ₽/сот.

+7 965 243-35-75

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются по будням. Звоните в рабочее время с 10:00 до 19:00.

Переплатите, заплатите, что не платили объявление на ЦИАН. И получите статус после сделки.

Написать

АЗБУКА НЕДВИЖИМОСТИ
Документы проверены

ЦИАН ИПОТЕКА
Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,6%

Коттеджи у Зеленограда
Современный коттеджный поселок в 3 км от Зеленограда. Коттеджи от 127-250 м². От 11,9 км/ч.
+7 (495) 513 12 67
Рекомендатель и застройщик ООО «ОФИС-ИМПЕСТ». Заемщик зад. 5-6
Заемный договор, и. 13. ОГРН 50272540713688.

Перейти на сайт

9. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/279254633/>

Продаю участок 12,77 сот. Московская область, Солнечногорск городской округ, Кружева коттеджный поселок, 428 м. Беломорская - база ЦИАН, объявление 279254633

Участок, 12,77 сот. в посёлке «Кружева»
 Московская область, Солнечногорск городской округ, Кружева коттеджный поселок, 428 м. Беломорская - 35 мин. на транспорте
 Ленинградское шоссе, 41 км от МКАД
 Шереметьевское шоссе, 41 км от МКАД

Выборочно для строительства дома на этом участке

2 150 000 Р
 148 363 Р/сот.
 Ссылка на номинированную цену
 +7 916 342-41-82

СМС-сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните в объявлении указан телефонный номер

Пополните, чтобы увидеть это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать

ЦИАН ИПОТЕКА
 Один запрос в 10 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 4,6%

Собственник
 ID 04395436

Дача «под ключ» из Рязи. Выберите готовый дом 150-400 м² с отделкой от застройщика в коттеджном поселке на территории оз.

+7 (926) 404-63-83

КП Прибыль. Реноваторство и застройщик КП Ипотека (Банк) Алексеева, ОГРН/ОД 11754700001934. Зеленоград, Построенный р.ч. д.д.д.

12,77 сот. Дачное некоммерческое партнерство
 Площадь Статус земли

5 фото

Оценки и сайт

Продаю участок 12,77 сот. Московская область, Солнечногорск городской округ, Кружева коттеджный поселок, 428 м. Беломорская - база ЦИАН, объявление 279254633

12,77 сот. Дачное некоммерческое партнерство
 Площадь Статус земли

Продается земельный участок в КП "Кружева" в лесу в 35 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. Асфальтированная дорога к поселку. В поселке круглосуточная охрана, на территории детская и спортивные площадки, коммуникация разведена по поселку - газ и электричество. По границе участка уже вводит в стоимость, находится в 10 минут на машине до г. Солнечногорска, или 15 минут до г. Зеленограда. От/До Москвы по платному участку трассы М11 30 минут.

Напишите автору
 Связаться со мной Ещё продает? Хочу посмотреть

Участок находится в посёлке «Кружева»
 Класс: Объектов: В продаже
 Эконом: 175 4

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 +7 916 342-41-82

СМС-сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните в объявлении указан телефонный номер

Помощь риэлтора
 Проверенный риэлтор поможет купить или продать квартиру
 Оставить заявку

Общая информация

2 150 000 Р
 148 363 Р/сот.
 Ссылка на номинированную цену
 +7 916 342-41-82

СМС-сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните в объявлении указан телефонный номер

Пополните, чтобы увидеть это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать

ЦИАН ИПОТЕКА
 Один запрос в 10 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 4,6%

Собственник
 ID 04395436

Дача «под ключ» из Рязи. Выберите готовый дом 150-400 м² с отделкой от застройщика в коттеджном поселке на территории оз.

+7 (926) 404-63-83

КП Прибыль. Реноваторство и застройщик КП Ипотека (Банк) Алексеева, ОГРН/ОД 11754700001934. Зеленоград, Построенный р.ч. д.д.д.

Кройте на сайт

КП Shalovo Eco Club
 Участок от 2,8 сот. в ЛОСС с/зона, оз.в.в.в.

Хитрый земельный участок | Продажа участка 12,77 сот. | Продажа участка 12,77 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Кружкова коттеджный поселок, 428 м. Беломорская - база ЦИАН, объявлено 270254633

Фотографии (5) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Показать объявление

Участок, 12,77 сот. В избранное

Общая информация

Газ	Магистральный по границе	Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет		

Электричество

Статус участка: Дачное некоммерческое партнерство

Площадь участка: 12,77 сот.

Информация из Росреестра

Об участке

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства
Обременение	Нет сведений
Собственность	Единоличная с 03.03.2022
Площадь	12,77 сот.
Кадастровая стоимость	3 504 062,46 Р
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское, д. Овсининово
Последнее обновление	04.03.2022
Данные получены	18 октября 2022 года

План участка

2 150 000 Р

188,763 ₽/сот.

Следуйте за изменением цены

+7 916 342-41-82

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются не сразу. Звоните! В объявлении указана актуальная цена.

Получите, узнайте, что нового это объявление на ЦИАН. И получите ответ после звонка

[Написать](#)

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке.
Ставки от 4,6%

Собственник

ID 84395436

Домик из кирпича на Риге. Выбравте участок дом 150-400 м² с участком из застройки в коттеджном поселке на Пешковском.

[Перейти на сайт](#)

407 Илья Бельфи, Пешковское, и застройщик ИСТ Милославский (Илья) Александрович, ОГРН ИП 31171890000039024, Загородный, Пешковский (п.н.д.д.р. Котлов, с/п. Пешковское, д.42).

[Перейти на сайт](#)

Отзыв о сайте

Машинка Информатик Поиск объявлений

10. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/275801295/>

Купить земельный участок

Купить участок 6,8 сот. | Солнечногорск | Московская область | Солнечногорский городской округ | Есипово-Форест коттеджный поселок - база ЦИАН, объявление 275801295

2 май, 11:55 | 383 просмотра | 0 за неделю

Участок, 6,8 сот.

Московская область, Солнечногорский городской округ, Есипово-Форест коттеджный поселок, ул. Луговая

на карте | Ленинградское шоссе, 41 км от МКАД | Шереметьевское шоссе, 41 км от МКАД

Выборка | В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Показать карту



9 фото

6,8 сот. | Индивидуальное жилищное строительство

Планировка | Статус земли

2 000 000 Р

294 138 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 964 565-49-86
+7 964 565-49-87

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении указан контактный номер.

Пополните, чтобы увидеть это объявление на ЦИАН. И добавьте отзыв после сделки.

Написать

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 50 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,6%

Собственник
ID 45195295

Потенциал дачи Рива Family
Клубный коттеджный поселок бизнес-класса на Марш Рива. Панорамные окна, частный бассейн, охрана.

+7 (926) 484-43-83

Купить земельный участок

Купить участок 6,8 сот. | Солнечногорск | Московская область | Солнечногорский городской округ | Есипово-Форест коттеджный поселок - база ЦИАН, объявление 275801295

Фотографии (9) | Описание | На карте | Ипотека | Контактное лицо | Показать объявление

Участок, 6,8 сот.

В избранное

2 000 000 Р

294 138 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 964 565-49-86
+7 964 565-49-87

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении указан контактный номер.

Пополните, чтобы увидеть это объявление на ЦИАН. И добавьте отзыв после сделки.

Написать

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 50 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,6%

Собственник
ID 45195295

Потенциал дачи Рива Family
Клубный коттеджный поселок бизнес-класса на Марш Рива. Панорамные окна, частный бассейн, охрана.

+7 (926) 484-43-83

КТ Рива Family. Панорамность и просторность КТ Империал (Самое Актуальное, С/Р 1944112/2479000/3924. Закрытый, Полуприкрытый р-н, дача бизнес-класса, 1000 кв.м, 1000 кв.м).

Перейти на сайт

Земельный участок 77 в охраняемом коттеджном поселке Есипово-Форест. Собственник!

На участке подведено ЭЛЕКТРИЧЕСТВО.

По границе участка проходит Газ.

Круглогодичный подъезд, 6,83 сотки, назначение ИЖС, можно прописаться. Участок правильной прямоугольной формы, ровный рельеф. В коттеджном поселке: круглосуточная охрана с периодическими обходами территории, соблюдение режима тишины, вся территория освещается и убирается от снега зимой. Есть ПРУД, детская площадка, тренажеры, теннисный стол, прогулочная зона. Спортинвентарь можно взять у охраны, поселок расположен в уединенной местности.

Транспортная Доступность: выезд на Ленинградское шоссе (3 минуты на автомобиле) дорога вдоль леса, и платную трассу М-11. Рядом в 15 минутах ходьбы остановки общественного транспорта.

Инфраструктура: рядом в коттеджном поселке находятся магазины, школа, детские сады 9 и 14, атлетика, современные детские площадки. Могу прислать видео.

Напишите автору

Связаться со мной | Ещё варианты? | Хочу посмотреть

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 964 565-49-86 +7 964 565-49-87

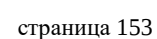
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении указан контактный номер.

Помощь риелтора

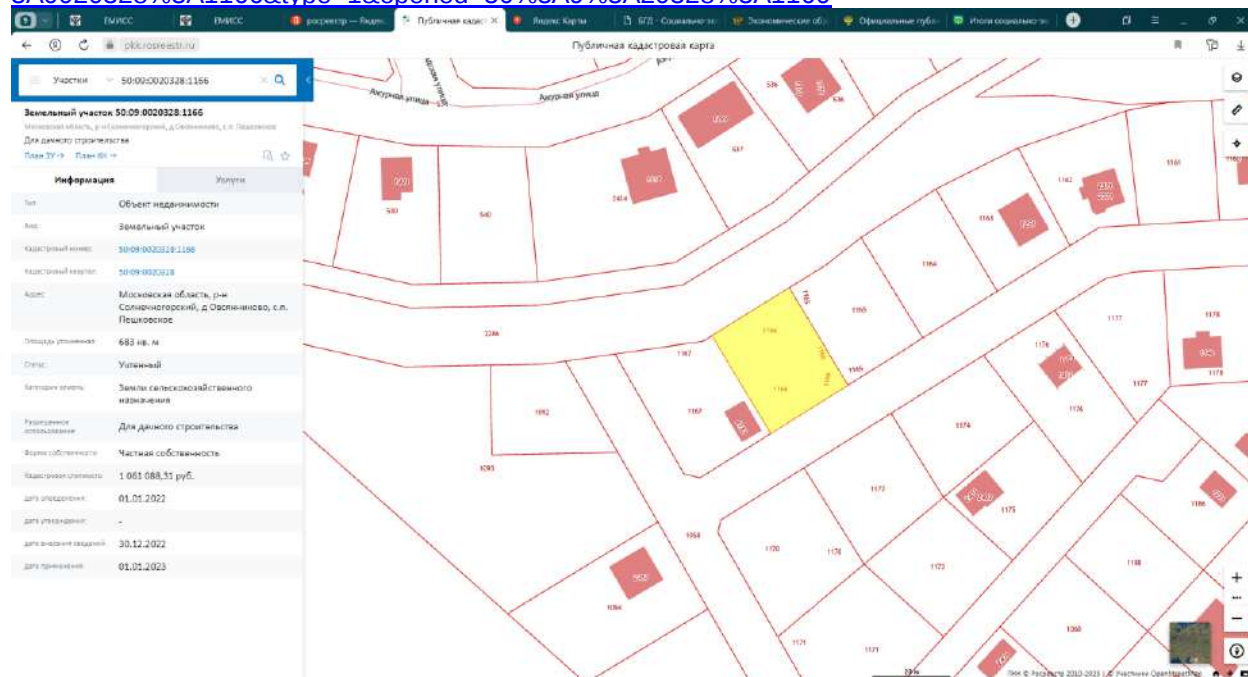
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру.

Оставить заявку

Общая информация



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/65.64951699999.122.73014399998144/4/@1b4un33kd0?text=50%3A09%3A0020328%3A1166&type=1&opened=50%3A9%3A0020328%3A1166>



11. <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/279583499/>

Продажа участка 14,9 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок, 152 - беза ЦИАН, объявление 279583499

Участок, 14,9 сот.
Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок, 152. На карте

- Дмитровское шоссе, 41 км от МКАД
- Шереметьевское шоссе, 42 км от МКАД

5 фото

14,9 сот. Дачное некоммерческое партнерство
Площадь Статус земли

3 400 000 Р
229 168 Р/сот

+7 903 105-27-02

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Эксперимент. В объявлении показан ориентировочный вид.

Попросить фото, написать, что именно это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после сделки.

Написать

ЦИАН ипотека
Один запрос к 10 банкам
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,6%

Собственник
ID 72212129

Невероятные возможности
Участок на Истринском водохранилище. Покосы, идеальная форма озера. Лес, вода. Расстояние без % на под.
+7 (495) 402-61-54

Рекомендатель и продавец ООО «ИД Консалт» ОГРН 1197746183526, 141405, Московская область, пос. Ямское, ул. Ленинградская, д. 25, этаж 13 комн. 3-2х. Расстояние 12 км от ООД «ИД Консалт» 18-30%.

Продажа участка 14,9 сот. Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок, 152 - беза ЦИАН, объявление 279583499

Московская область, Солнечногорский городской округ, Тироль коттеджный поселок, 152. На карте

- Дмитровское шоссе, 41 км от МКАД
- Шереметьевское шоссе, 42 км от МКАД

5 фото

14,9 сот. Дачное некоммерческое партнерство
Площадь Статус земли

3 400 000 Р
229 168 Р/сот

+7 903 105-27-02

СМС и сообщения в мессенджеры доставлены не будут. Эксперимент. В объявлении показан ориентировочный вид.

Попросить фото, написать, что именно это объявление на ЦИАН. И оставить отзыв после сделки.

Написать

ЦИАН ипотека
Один запрос к 10 банкам
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 4,6%

Собственник
ID 72212129

Невероятные возможности
Участок на Истринском водохранилище. Покосы, идеальная форма озера. Лес, вода. Расстояние без % на под.
+7 (495) 402-61-54

Рекомендатель и продавец ООО «ИД Консалт» ОГРН 1197746183526, 141405, Московская область, пос. Ямское, ул. Ленинградская, д. 25, этаж 13 комн. 2-2х. Расстояние 12 км от ООД «ИД Консалт» 18-30%. Макс. уровень ипотечного обслуживания клиентов.

Участки в Русской долине
Средний до 15% в час. От 75 т. р. до 10 млн.
Рядом лес и река. Дорога, электричество.

Продлен для участка общей площадью 14,9 соток в охраняемом поселке Тироль с огороженной по периметру территории. Есть детская площадка и футбольное поле в 2 минутах от участка. Поселок расположен в 25 минутах от Москвы, если ехать по платной дороге М11 - Москва-Санкт-Петербург, а также добраться можно по Ленинградскому или Дмитровскому шоссе, плюс неподалеку ЦКАД. В поселке имеется небольшая продуктовый магазин. Недалеко от поселка (= 250 метров) Лес.

Хотите увидеть этот участок? Продаю участок 14.9 сот. Московская область, Солнечногорск городской округ, Тирюль коттеджный поселок, 152 - база ЦИАН, объявление 279583499

Фотографии (5) Описание На карте Ипотека Контактное лицо Показать объявление

Участок 14.9 сот. В избранное

Общая информация

Газ	Магистральный по границе	Водоснабжение	Есть
Канализация	Нет		

Электричество

Статус участка	Дачное некоммерческое партнерство
Площадь участка	14.9 сот.

Информация из Росреестра

Об участке

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	План участка
Разрешенное использование	Для дачного строительства	
Обременения	Нет сведений	
Собственность	Единичная с 28.07.2022	
Площадь	6.70 сот.	
Кадастровая стоимость	1 200 713.70 ₽	
Адрес	Московская область, Солнечногорский район, с/п, Пешаковское, в районе д. Халмы	
Последнее обновление	29.07.2022	
Данные получены	29 ноября 2022 года	

3 400 000 ₽

228.188 ₽/сот.

Следуйте за изменениями цены

+7 903 105-27-02

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются не сразу. Звоните! В объявлении указаны контактные данные.

Попытка узнать, насколько это объявление на ЦИАН. И ответить только после звонка

Написать

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 10 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке.
Ставки от 4,6%

Собственник

ID 72212128

Невероятные возможности

Участки на Ипотечном аукционе ЦИАН. Прямой, исключительный вид. Лес, вода. Расселение без 10 лет гда

+7 (495) 432-61-54

Рассмотреть и приобрести ООО «ИД Калашник» ОГРН 1137701182379, 143402, Московская область, город Калуж, улица Понизовская, стр. 25, этаж 14 комн. 2-й. Расстояние до 12 км. от ООО «ИД Калашник» ТБ 325. Макс. сумма залога - 100 000 000 руб.

Отзыв о сайте

Маршруты Инфраструктура Показание района

12.

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zelnyne_uchastki/uchastok_85_sot._izhs_292498_1298

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

Московская область Земельные участки Купить Поселеный (ИЖС)

Участок 8,5 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить завету

2 600 000 Р
~~2 700 000 Р~~
 305 862 Р за сотку

Платежи: ипотека
 Денег сверху от Альфа-Банка
 Подробнее

8 965 141-22-62

Татьяна
 Частное лицо
 На Авито с декабря 2020

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Посмотреть еще раз
 Подробнее

Сообщения

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

Московская область, г. Солнечногорск, коттеджный пос. Тироль, 52
 Родинское шоссе, 27 км

Скрыть карту

2 600 000 Р
~~2 700 000 Р~~
 305 862 Р за сотку

Платежи: ипотека
 Денег сверху от Альфа-Банка
 Подробнее

8 965 141-22-62

Татьяна
 Частное лицо
 На Авито с декабря 2020

Подписаться на продавца

Посмотреть еще раз
 Подробнее

Сообщения

Расположение

Московская область, г. Солнечногорск, коттеджный пос. Тироль, 52
 Родинское шоссе, 27 км

Описание

Предлагается участок 8,54 сотки в благоустроенном коттеджном поселке Тироль. Поселок находится в Солнечногорском районе, в районе д. Холмы. Доехать можно по Дмитровскому/Ленинградскому шоссе и по платной трассе М11. Территория огорожена, охраняется, въезд на территорию КТ строго по пропускам. На территории КТ есть детские площадки, спортивные и парковые зоны, проложены асфальтированные дороги, есть собственный пруд. Поселок граничит с живописным лесом. По границе участка проведен газ, водопровод и центральная канализация. Электричество заведено на участок. На участке была проведена геологическая разведка, документы будут переданы. На участке организован подъезд и линолеум.

№ 2924981298 · 7 мар в 10:12 · 184 просмотра (+1 сегодня)

Показать

13.

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zelnyne_uchastki/uchastok_248sot._snt_dnp_2299158251

Участок 24,8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Менделеево | Продажа земельных участков в Менделеево | Авито

Астерра На Авито с декабря 2012

Московская область Коттедж - Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП)

Участок 24,8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

4 500 000 Р
181 452 Р за сотку

8 958 700-25-87

Астерра
Агентство
На Авито с декабря 2012
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Астерра — крупнейший дилерский холдинг, оказывающий самый широкий спектр услуг

Дом 150 м² на участке 6,8 сот 13 500 000 Р

Участок 11,2 сот. 4 000 000 Р

Участок 14,9 сот. 11 264 800 Р

Этo место приносит удачу

Залудить рекламу

ТЭИНСОФ СТРАХОВАНИЕ

Сообщения

Участок 24,8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Менделеево | Продажа земельных участков в Менделеево | Авито

Об участке

Площадь: 24,8 сот Расстояние от МКАД: 27 км

Расположение

Московская область, г.о. Солнечногорск, коттеджный пос. Тироль, 50
Рогинское шоссе, 27 км

Скрыть карту

Описание

Земельный участок 24,78 сот. Дмитровское шоссе 39 км от МКАД. Коттеджный поселок «Тироль» имеет хорошую транспортную доступность за счет удачного местоположения (д. Холмы Солнечногорского района) и имеет три альтернативных подъезда: Ленинградское ш., Скоростная трасса М11 (развязка в 7 км от поселка), Рогинское ш. (Дмитровское ш.). Учитывая выбор подъезда и возможность использования скоростной трассы до поселка всегда можно добраться в течение 20-30 минут! Поселок со всеми центральными коммуникациями (электричество, газ, водопровод и канализация) необходимыми для комфортного

4 500 000 Р
181 452 Р за сотку

8 958 700-25-87

Астерра
Агентство
На Авито с декабря 2012
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Астерра — крупнейший дилерский холдинг, оказывающий самый широкий спектр услуг

Дом 150 м² на участке 6,8 сот 13 500 000 Р

Участок 11,2 сот. (УНС) 4 000 000 Р

Участок 14,9 сот. (УНС) 11 264 800 Р

Получите полис онлайн

Оформить

ТЭИНСОФ СТРАХОВАНИЕ

Сообщения

Участок 24,8 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Менделеево | Продажа земельных участков в Менделеево | Авито



4 500 000 Р
181 452 Р за сотку

8 958 700-25-87

Астерра
Активисты
На Авито с декабря 2012
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Описание

Земельный участок 24,78 сот. Дмитровское шоссе 39 км от МКАД. Коттеджный поселок «Гироль» имеет хорошую транспортную доступность за счет удачного местоположения (д. Холмы Солнечногорского района) и имеет три альтернативных подъезда: Ленинградское ш., Скоростная трасса М11 (развязка в 7 км от поселка), Ротенбергское ш. (Дмитровское ш.). Учитывая выбор подъезда и возможность использования скоростной трассы до поселка всегда можно добраться в течение 20-30 минут! Поселок со всеми центральными коммуникациями (электричество, газ, водопровод и канализация) необходимыми для комфортного проживания за городом. Отличительной особенностью поселка являются ландшафтный рельеф, благодаря которому есть возможность приобрести участок с потрясающим панорамным видом! Поселок действующий. Уже несколько семей завершили строительство домов и наслаждаются комфортным проживанием в поселке. Этому способствует высокая степень застройки, действующие коммуникации, благоустроенная внутренняя территория поселка — это большая зона отдыха с прудом и спортивным стадиончиком, детские площадки, уличное освещение, охрана. Вся инфраструктура г. Зеленограда (сады, школы, поликлиника, крупные гипермаркеты) всего в 15-ти минутах от поселка по М11. Еще одной особенностью расположения поселка является его удаленность от промышленных зон и производств. В радиусе 5-7 км нет никаких объектов промышленного назначения. Местная природа завораживает своей красотой. Поселок располагается на холмистой местности в окружении густых лесных массивов. Этот поселок для истинных ценителей природы! Все участки в собственности. Гибкая система оплаты (беспроцентная рассрочка от фирмы с индивидуальными графиками платежей), возможность приобретения участков с использованием ипотечного кредитования!

На 2295150251 25 апреля в 12:15 361 просмотр (+0 сообщений) Показать

Получите полис онлайн

Оформить

Астерра
Астерра — крупнейший девелоперский холдинг, реализующий самый широкий спектр услуг

Для 100 м² на участке 6,8 сот 13 500 000 Р

Участок 11,2 сот (ОПС) 4 000 000 Р

Участок 14,9 сот (ОПС) 16 264 800 Р

по другим объявлениям

Сообщения

<https://www.asterra.ru/projects/tirol/items/2712/>

Земельный участок №19 24.78 сот. в Тироле за 4 500 000 Р

Акции Журнал О компании Галерея Ипотека Вклады Сотрудничество Тендеры Контакты Избранное

+7 (495) 152-42-03 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Главная / Проекты / Тироле / Земельный участок №19



Земельный участок 24.78 сот.
в Тироле

4 500 000 Р
4 988 700 Р -10%
191 248 Р / сот.

Ипотека
от 23 284 Р в месяц
ВЫБРАТЬ ПРОГРАММУ

Рассрочка
415 725 Р в месяц

Оплата наличными
4 500 000 Р

Купить в ипотеку **свыше 6.5%**

В избранное Скачать PDF

Характеристики

Земельный участок №19 24.78 сот. в Тироле за 4 500 000 Р

Акции Журнал О компании Галерея Ипотека Вклады Сотрудничество Тендеры Контакты Избранное

+7 (495) 152-42-03 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Характеристики

Номер	19	Дмитровское
Площадь участка	24.78 сот.	Ленинградское
Ближайшая ж/д станция	Станция +128 км	Рогачевское, 39 км
Кадастровый номер	50:09:0040126:432	Электричество
		Газ
		Вода
		Канализация

Местоположение



14. https://www.avito.ru/povarovo/zelelnnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2902538022

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Авито

Два бизнеса Авто РЮ Бизнесы Помощь Категории Авито Поиск

Авито

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

2 800 000 Р
280 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 488-29-18

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Александр
частное лицо
На Авито с декабря 2011

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Авито

Посмотреть еще раз

Сообщения

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние от МКАД: 32 км

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Авито

Два бизнеса Авто РЮ Бизнесы Помощь Категории Авито Поиск

Авито

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

2 800 000 Р
280 000 Р за сотку
или предложите свою цену

8 958 488-29-18

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Александр
частное лицо
На Авито с декабря 2011

Подписаться на продавца

Посмотреть еще раз

Подробнее

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние от МКАД: 32 км

Расположение

Московская область, г. Солнечногорск, коттеджный пос. Есипово
Формат: 19
Ленинградское шоссе, 32 км

Скрыть карту

Описание

Продается хороший участок в коттеджном поселке "Есипово-Формат". Размер участка 10,35 сотки.

Участок находится на возвышенности, выровнен, удобен и готов к освоению. Свой выход в лес, очень удобный подъезд от КПП.

Водоотвод в эксплуатацию, сеть электроподключения (10кВ) на участке. Магистральный газ проходит по границе участка. Возможна постоянная прописка.

Управление поселком обеспечивается УК ПК Астеро. Ежемесячная плата составляет всего 2700 (охрана, уборка снега, озеленение).

Коттеджный поселок расположен в Солнечногорском районе, 35 км. от Москвы по Ленинградскому шоссе.

В поселке круглосуточная охрана, на въезде шлагбаум и пропускная система. КП "Есипово-Формат" примыкает к уже построенному и заселенному КП "Кружева" и является его продолжением.

№ 2562538022 - 4 млн и 10 44 - 96 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Сообщения

15. https://www.avito.ru/povarovo/zelimnye_uchastki/uchastok_64sot_snt_dnp_2870685131

Участок 6,4 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Avito

Другой бизнес Авто РПО Бизнесы Помощь Каталог Авто Поиск

Avito Все категории Поиск по объявлению

Московская область Купить Садоводства (СНТ, ДНП)

Участок 6,4 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



1 750 000 ₽
273 436 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 967 557-34-85

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Алехей Воробьев
Частное лицо
на Avito с июня 2017

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Об участке

Площадь: 6,4 сот. Расстояние от МКАД: 32 км

Сообщения

Участок 6,4 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Avito

Другой бизнес Авто РПО Бизнесы Помощь Каталог Авто Поиск

Avito Все категории Поиск по объявлению

Московская область Купить Садоводства (СНТ, ДНП)

Участок 6,4 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



1 750 000 ₽
273 436 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 967 557-34-85

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Алехей Воробьев
Частное лицо
на Avito с июня 2017

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Расположение

Московская область, г.о. Солнечногорск, коттеджный пос. Есипово-форест, 171
Ленинградское шоссе, 32 км

Скрыть карту

Описание

Продается Земельный участок в Коттеджный поселок «Есипово-форест» расположен в Солнечногорском районе, в тихом уединенном месте в 35 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. Покупая участок, Вы получаете возможность строительства собственного загородного дома в месте, расположенном в получасе езды на автомобиле до Москвы по трассе М-11 или Ленинградскому шоссе. От Ленинградского шоссе проезд около 1 км по асфальтированному дорожке. Участок подведено Газ, Электричество.

№ 2870685131 25 апреля в 20:26 130 просмотров (40 селфами)

Показать

Сообщения

<https://www.asterra.ru/projects/esipovo-forest/items/5451/>

www.asterra.ru [Продано] Земельный участок №171 6.38 сот. в Есипово-Форест

Акции Журнал О компании Галерея Ипотека Услуги Сотрудничество Тендеры Контакты Избранное

РЕСТЕРРА +7 (495) 152-42-03 ЗАКАЗАТЬ ЗВОНОК

Главная / Проекты / Есипово-Форест / Земельный участок №171



Земельный участок 6.38 сот.
в Есипово-Форест

Продано

В избранное

Характеристики

Номер	171	№ Ленинградское, 35 км
Площадь участка	6.38 сот.	Электричество
Ближайшая ж/д станция	Пожарово-1	Газ
Кадастровый номер	50:09:0020328:969	

Местоположение

16. https://www.avito.ru/povarovo/zelelnnye_uchastki/uchastok_19_sot_snt_dnp_2845849067

Участок 19 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Авито

Два бизнеса Авто РЮ Бизнес Помощь Каталог Авто Поиск

Авито

Участок 19 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

3 000 000 Р
157 956 Р за сотку
или предложите свою цену

8 909 936-30-87

Написать сообщение
Отправить за несколько минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Уточнить
Частное лицо
На Авито с марта 2015

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Посмотреть еще раз

Сообщения

Участок 19 сот. (СНТ, ДНП) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Авито

Об участке

Площадь: 19 сот Расстояние от МКАД: 35 км

3 000 000 Р
157 956 Р за сотку
или предложите свою цену

8 909 936-30-87

Написать сообщение
Отправить за несколько минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Уточнить
Частное лицо
На Авито с марта 2015

Подписаться на продавца

Посмотреть еще раз

Подробнее

Расположение

Московская область, г. Солнечногорск, коттеджный пос. Дудино, 10
Пятидесяти шоссе, 35 км

Скрыть карту

Описание

В продаже участок в коттеджном поселке "Дудино", 19 соток. В поселке 08% построились. Асфальт до участка. Дороги чистят. Огорожен по периметру капитальным забором сосед с одной стороны, выровнен, имеет небольшой уклон. Свет на участке (приват договор). Газ по границе, подключение оплачено. Продажа не срочная, услуги риэлтора не включены.

№ 2845849067 - 4 дня в 11:54 - 67 просмотров (10 сделок)

Показывать

Сообщения

17. https://www.avito.ru/povarovo/zelelnnye_uchastki/uchastok_23_sot._izhs_1969163581

Участок 23 сот. (ИЖС) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Авито

Другой бизнес Авто Рю Вакансии Помощь Категории Авито Польза

Avito Все категории Поиск по объектам

Московская область Земельные участки Дачи Поселения (ИЖС)

Участок 23 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



4 500 000 ₽
195 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отправить записку участку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Людмила Петрова
Частное лицо
На Авито с октября 2018

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Avito

Об участке

Площадь: 23 сот. Расстояние от МКАД: 34 км

Сообщения

Участок 23 сот. (ИЖС) на продажу в Поварово | Продажа земельных участков в Поварово | Авито

Московская область, г.о. Солнечногорск, территориальное управление Поварово
Пятницкое шоссе, 34 км

Скрыть карту



4 500 000 ₽
195 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отправить записку участку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Людмила Петрова
Частное лицо
На Авито с октября 2018

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Участок находится вблизи д. Поварово, 30 км от Москвы. Участок ровный, на границе с лесом и рекой. Расположен в экологически чистом месте. Есть отдельный подъезд к участку. Коммуникации: электричество, газ проклад по границе участка. Соседи уже построились, и живут крупный под. КТ "Душино-1" обитой, на его территории находится пруд, детская и волейбольная площадки. До поселка легко добраться, дорога заасфальтирована. Котловый бассейн круглогодично охраняется, выход через шлагбаум. В лесу доступность, родник и водоем для рыбалки и купания. Продуктовые и хозяйственные магазины в 15 мин. ходьбы пешком. Транспортная доступность: до жд. станции "Поварово" 3 км. Вся инфраструктура поселка Поварово: магазины, школа, детский сад, аптека, рынок и т.д. 38 км от МКАД до Ленинградского и Пятницкого шоссе. Тор.

№ 1969163581 - сегодня в 08:34 - 630 просмотров (+1 сегодня)

Посмотреть

Сообщения

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.05.2023, поступившего на рассмотрение 19.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.05.2023г. № КУВИ-001/2023-115888873			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:413	
Номер кадастрового квартала:		50:09:0060126	
Дата присвоения кадастрового номера:		20.03.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы	
Площадь, м2:		1639 +/- 28	
Кадастровая стоимость, руб:		2620269,3	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		Для дачного строительства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Скурво Михаил Александрович	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309407970BCA5E16707A05CADA6A78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 18.06.2023		полное наименование должности	инициалы, фамилия
---	--	-------------------------------	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.05.2023г. № КУВИ-001/2023-115888873			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:413	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Данное некоммерческое партнерство "Холмы-1", ИНН: 5044051749
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-09/977/2013-143 14.11.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309407970BCA5E16707A05CADA6A78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 18.06.2023		полное наименование должности	инициалы, фамилия
---	--	-------------------------------	-------------------

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.05.2023г. № КУВИ-001/2023-115888873			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:413	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309407974B3CAE16743403AD8FA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2023 по 18.06.2023	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.05.2023г. № КУВИ-001/2023-115888873			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:413	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:700		Условные обозначения:	

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309407974B3CAE16743403AD8FA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2023 по 18.06.2023	инициалы, фамилия

Федеральное государственное унитарное предприятие "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.05.2023, поступившего на рассмотрение 19.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.05.2023г. № КУВИ-001/2023-115883868			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:256	
Номер кадастрового квартала:		50:09:0060126	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.05.2008	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы участок 163.	
Площадь, м2:		3772	
Кадастровая стоимость, руб:		6006193.32	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		Для дачного строительства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Скучко Михаил Александрович	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 30940797B5CABE107A2M7C5AD8F78 Выдан: 06.06.2023 Регистрация, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	
		инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.05.2023г. № КУВИ-001/2023-115883868			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:256	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Дачное некоммерческое партнерство "Холмы-1", ИНН: 5044051749
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-09/064/2008-124 08.09.2008 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 30940797B5CABE107A2M7C5AD8F78 Выдан: 06.06.2023 Регистрация, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	
		инициалы, фамилия	

Лист 3

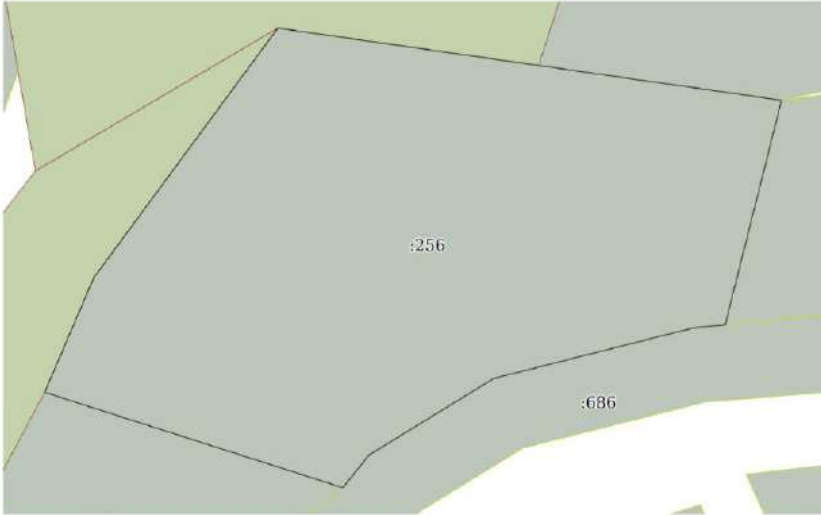
				Лист 3	
Земельный участок					
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3	
				Всего листов выписки: 4	
19.05.2023г. № КУВИ-001/2023-115883868					
Кадастровый номер:			50:09:0060126:256		
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМенование ДОЛЖНОСТИ	Сертификат: 8048197408САВЕРНОУАЗСГАБДБА78 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Реализовано с 17.05.2021 по 18.06.2023		ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19.05.2023г. № КУ/ВИ-001/2023-115883868			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:256	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

Масштаб 1:600		Условные обозначения:			
		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
		Сертификат: Э046797434561604576874			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		10.05.2023			

Федеральное публичное-правовое агентство "Росреестр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.05.2023, поступившего на рассмотрение 19.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.05.2023г. № КУВИ-001/2023-115906646			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:683	
Номер кадастрового квартала:		50:09:0060126	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.09.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы	
Площадь, м2:		4848 +/- 49	
Кадастровая стоимость, руб:		7637393,76	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		Для дачного строительства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Скрябо Михаил Александрович	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30407974B3CA6E107A40C8AD8E478 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.05.2023г. № КУВИ-001/2023-115906646			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:683	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Дачное некоммерческое партнерство "Холмы-1", ИНН: 5044051749
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-09/100/2013-446 11.11.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30407974B3CA6E107A40C8AD8E478 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.05.2023г. № КУВИ-001/2023-115906646			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:683	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309407974B3CAE1674M3CAE1674B Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 18.06.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.05.2023г. № КУВИ-001/2023-115906646			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:683	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309407974B3CAE1674M3CAE1674B Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 18.06.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Федеральное государственное учреждение "Роскадастр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.05.2023, поступившего на рассмотрение 19.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.05.2023г. № КУВИ-001/2023-115913541			
Кадастровый номер:	50:09:0060126:686		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.09.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Холмы		
Площадь, м2:	8459 +/- 64		
Кадастровая стоимость, руб:	12388882.22		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для личного строительства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Скрябо Михаил Александрович		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309407974B3CA5E10742MCSADMBAT8 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023		_____
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.05.2023г. № КУВИ-001/2023-115913541			
Кадастровый номер:	50:09:0060126:686		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Дачное некоммерческое партнерство "Холмы-1", ИНН: 5044051749
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-09/100/2013-451 11.11.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 309407974B3CA5E10742MCSADMBAT8 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023		_____
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.05.2023г. № КУВИ-001/2023-115913541			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:686	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094079740САВЕ107АМГСADHFA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.06.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Раздел 3 Лист 4

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.05.2023г. № КУВИ-001/2023-115913541			
Кадастровый номер:		50:09:0060126:686	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094079740САВЕ107АМГСADHFA78 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.06.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	---	-------------------



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20
на № 6/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 7



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 федеральным
законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025682-1

« 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.

НО-ОПДПН-М: Москва 2021 г., - 6р. 13 стр. 484





ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 220005-035-000163 от 21.11.2022 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 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 2023 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 2023 г. по 31 декабря 2023 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»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 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 2023 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 2023 г. по 31 декабря 2023 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 7.3. Страхователь обязуется возмещать Страховщику расходы на проведение оценки.
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.
На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
182 (Сто восемьдесят две) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.