

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко



ОТЧЕТ № РЭМ/21-179

от 14 декабря 2021 года

**Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости -
6 (Шести) самостоятельных земельных участков,
планируемые к включению в состав активов Закрытого
паевого инвестиционного фонда недвижимости
«Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Заказчик:	ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	07 декабря 2021 г.
Дата составления отчета:	14 декабря 2021 г.

г. Королев МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

Сопроводительное письмо.....	3
РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки.....	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта (объектов) оценки допущения.....	9
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	11
1.7. Основные факты и выводы	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	13
1.10. Методология определения справедливой стоимости	14
РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	17
2.1. Общие положения	17
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	17
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	20
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.....	28
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	28
РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	29
3.1. Общие положения	29
3.2. Анализ рынка недвижимости.....	29
3.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок	29
3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты.....	54
3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений.....	55
3.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	62
3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости	84
РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	86
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных.....	86
РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	88
5.1. Общие положения	88
5.2. Общие понятия оценки	88
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	88
5.4. Выбор подходов и методов оценки.....	95
РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ.....	97
6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	97
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	126
6.3. Согласование результатов оценки	127
РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ	128
РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ.....	129
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	130
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	216

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

«14» декабря 2021 г.

Уважаемый Роман Дмитриевич!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 179 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости - 6 (Шести) самостоятельных 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:

№ п/п	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Местоположение
1	62 979 +/- 88	50:15:0000000:155984	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха
2	9 880 +/- 35	50:15:0000000:155985	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха
3	46 991 +/- 76	50:15:0000000:155986	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха
4	299 548 +/- 192	50:15:0000000:155987	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха
5	34 592 +/- 65	50:15:0000000:155988	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха
6	220 510 +/- 164	50:15:0000000:155989	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Оценка проведена по состоянию на 07 декабря 2021 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости 6 (Шести) самостоятельных земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, 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:

106 600 000

(Сто шесть миллионов шестьсот тысяч)
рублей,

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:155984	62 979 +/- 88	10 000 000
2	50:15:0000000:155985	9 880 +/- 35	1 600 000
3	50:15:0000000:155986	46 991 +/- 76	7 500 000
4	50:15:0000000:155987	299 548 +/- 192	47 200 000
5	50:15:0000000:155988	34 592 +/- 65	5 500 000
6	50:15:0000000:155989	220 510 +/- 164	34 800 000

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



Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко

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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 179 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

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

Объекты недвижимости – 6 (Шесть) самостоятельных земельных участков, планируемые к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (далее – Фонд), а именно:

№ п/п	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Местоположение	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	62 979 +/- 88	50:15:0000000:155984	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха	не определена
2	9 880 +/- 35	50:15:0000000:155985	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха	не определена
3	46 991 +/- 76	50:15:0000000:155986	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха	не определена
4	299 548 +/- 192	50:15:0000000:155987	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха	не определена
5	34 592 +/- 65	50:15:0000000:155988	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха	не определена
6	220 510 +/- 164	50:15:0000000:155989	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха	не определена

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщика документах:

- копиях Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
- копиях Решений о разделе от 17.11.2021 и 18.11.2021.
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученных от Заказчика.

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

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

5. Цель оценки. Определение стоимости объектов оценки.

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

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

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

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на: **07 декабря 2021 г.**

10. Срок проведения оценки. Не позднее **14 декабря 2021 г.**

11. Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;

- результат оценки указывается в Отчете об оценке в виде единой цифры для каждого объекта, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

(Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

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

Учитывая вид объектов оценки, и то обстоятельство, что объекты оценки планируются к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- Оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- все расчеты производятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 19 ФСО №1 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- осмотр объектов оценки на дату оценки не проводился по причине пандемии вируса COVID-19 и связанными с этим ограничениями по организации доступа на территорию нахождения объектов оценки. Результаты фотофиксации (осмотра) объектов оценки в отчете предоставляются по состоянию полугодовой давности. В связи с этим вводится допущение о том, что за последние полгода не произошло существенных изменений в качественных характеристиках объектов оценки, влияющих на результаты расчетов, а в итоге и на стоимость объектов оценки;
- в условиях пандемии вируса COVID-19 общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от Оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта (объекта) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях развития пандемии вируса COVID-19, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем Отчете, может существенно измениться;

- информации, предоставленной Заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость. Оцениваемые земельные участки имеют следующие основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
 - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для сельскохозяйственного производства;
 - оцениваемые земельные участки не застроены, на них отсутствуют капитальные строения с большими сроками службы, а также строения, имеющие большие величины распределенных нагрузок на подошвы фундаментов;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и его устных пояснений, Оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях сельскохозяйственного производства не выявлено;
 - состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	chuzhnikov@ramb-price.ru

Сведения об оценщике

Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 200005-035-000171 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 200005-035-000172 от 30.11.2020 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 179 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата составления отчета	14 декабря 2021 г.
Номер отчета	РЭМ/21-179

Общая информация, идентифицирующая объект (объекты) оценки

Объекты недвижимости – 6 (Шесть) самостоятельных земельных участков, планируемые к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (далее – Фонд), а именно:

№ п/п	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Местоположение	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	62 979 +/- 88	50:15:0000000:155984	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха	не определена
2	9 880 +/- 35	50:15:0000000:155985	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха	не определена
3	46 991 +/- 76	50:15:0000000:155986	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха	не определена
4	299 548 +/- 192	50:15:0000000:155987	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха	не определена
5	34 592 +/- 65	50:15:0000000:155988	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха	не определена
6	220 510 +/- 164	50:15:0000000:155989	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха	не определена

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
50:15:0000000:155984	62 979 +/- 88	не применяется	10 000 000	не применяется	10 000 000
50:15:0000000:155985	9 880 +/- 35	не применяется	1 600 000	не применяется	1 600 000
50:15:0000000:155986	46 991 +/- 76	не применяется	7 400 000	не применяется	7 400 000
50:15:0000000:155987	299 548 +/- 192	не применяется	46 900 000	не применяется	46 900 000
50:15:0000000:155988	34 592 +/- 65	не применяется	5 500 000	не применяется	5 500 000
50:15:0000000:155989	220 510 +/- 164	не применяется	34 700 000	не применяется	34 700 000
Итого:					106 100 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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. 1.

Таблица 1.

Перечень документов, полученных от Заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155984	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155985	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155986	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма документа
4	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155987	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
5	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155988	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
6	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0000000:155989	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
7	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
8	Соглашение о замене стороны от 25.04.2018 г. к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
9	Решение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 17.11.2021 г. об образовании 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:198	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
10	Решение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 18.11.2021 г. об образовании 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:187	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия
11	Решение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» от 17.11.2021 г. об образовании 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:188	Представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

Копии документов, указанных в табл. 1 представлены в Приложении 2 к настоящему отчету.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта (объектов) оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту (объектам) оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

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

1.10. Методология определения справедливой стоимости

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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 (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектами оценки являются 6 (Шесть) самостоятельных земельных участка, 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 объектом (объектами) оценки, представлены в табл. 2.

Таблица 2.

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

№ п/п	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Местоположение	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	62 979 +/- 88	50:15:0000000:155984	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха	не определена
2	9 880 +/- 35	50:15:0000000:155985	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха	не определена
3	46 991 +/- 76	50:15:0000000:155986	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха	не определена
4	299 548 +/- 192	50:15:0000000:155987	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха	не определена
5	34 592 +/- 65	50:15:0000000:155988	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха	не определена
6	220 510 +/- 164	50:15:0000000:155989	Земли населенных пунктов	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха	не определена

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

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Исходя из представленных Заказчиком документов, Оценщиком было установлено, что оцениваемые земельные участки с кадастровыми номерами:

- 50:15:0000000:155984 и 50:15:0000000:155985 были образованные путем раздела

- земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:198;
- 50:15:0000000:155986 и 50:15:0000000:155987 были образованные путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:187;
 - 50:15:0000000:155988 и 50:15:0000000:155989 были образованные путем раздела земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:188.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки, оцениваемые объекты недвижимости принадлежат на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

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

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные о балансовой стоимости объекта (объектов) оценки	
Кадастровый (или условный) номер объекта	Балансовая стоимость, руб.
50:15:0000000:155984	не определена
50:15:0000000:155985	не определена
50:15:0000000:155986	не определена
50:15:0000000:155987	не определена
50:15:0000000:155988	не определена
50:15:0000000:155989	не определена

Источник: 1. Данные Заказчика.

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

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

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

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

Ввиду того, что земельные участки с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:198, 50:15:0000000:187 и 50:15:0000000:188 были сданы в долгосрочную аренду – имели ограничение (обременение) права в виде зарегистрированного Договора аренды, то целесообразно предположить, что указанное обременение (ограничение) права будет действовать и в отношении образованных (оцениваемых) земельных участков.

Таким образом, в рамках настоящего отчета предполагается, что объекты оценки имеют ограничение (обременение) права в виде зарегистрированного Договора аренды. Основные положения Договора аренды представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Основные положения Договора аренды земельных участков

Наименование показателя	Значение показателя
Кадастровые номера	50:15:0000000:155984, 50:15:0000000:155985, 50:15:0000000:155986, 50:15:0000000:155987, 50:15:0000000:155988, 50:15:0000000:155989
Реквизиты Договора	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015 г. с Соглашением о замене стороны от 25.04.2018 г.
Арендодатель	Согласно условиям Договора – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»*. В связи с переходом прав собственности на земельные участки, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - 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»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	с 01.08.2015 г. на 30 лет
Цель аренды	Для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	50:15:0000000:198 392 руб., НДС не облагается, соответственно для вновь образованных земельных участков, значение данного показателя составит (расчет проводился пропорционально площади):
	50:15:0000000:155984 338,84 руб., НДС не облагается
	50:15:0000000:155985 53,16 руб., НДС не облагается
	50:15:0000000:187 1 866 руб., НДС не облагается, соответственно для вновь образованных земельных участков, значение данного показателя составит (расчет проводился пропорционально площади):
	50:15:0000000:155986 253,03 руб., НДС не облагается
	50:15:0000000:155987 1 612,97 руб., НДС не облагается
	50:15:0000000:188 1 374 руб., НДС не облагается, соответственно для вновь образованных земельных участков, значение данного показателя составит (расчет проводился пропорционально площади):
	50:15:0000000:155988 186,32 руб., НДС не облагается
	50:15:0000000:155989 1 187,68 руб., НДС не облагается

* - предыдущий собственник земельных участков (после включения участков в состав активов ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», Договор аренды между Арендатором и новым собственником не перезаключался, изменения не вносились, Договор не расторгался).

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

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

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

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

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

2. Учитывается обременение в виде аренды земельных участков.

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. 1.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались. Принимаемые при проведении

дальнейших расчетов значения указанных характеристик представлены в разделе 1.3.

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

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

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

Таблица 5.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
все объекты указанные в задании на оценку	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства

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

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 - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ № 1 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью»; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой

зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);

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

Таблица 6

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

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

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

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

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

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. основополагающим 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) жилищная застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих 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 - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки	
Наименование объекта (объектов)	Адрес объекта
50:15:0000000:155984	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха
50:15:0000000:155985	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха
50:15:0000000:155986	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха
50:15:0000000:155987	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха
50:15:0000000:155988	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха
50:15:0000000:155989	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха

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

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

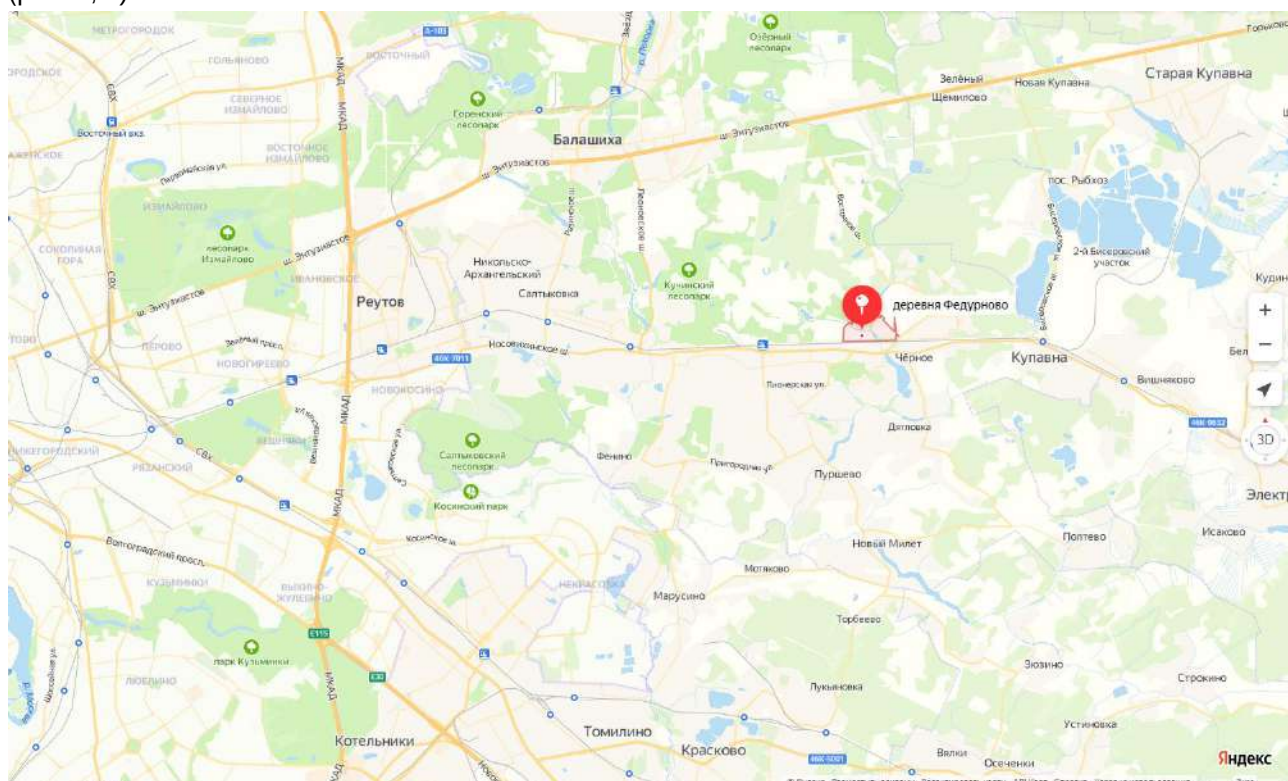


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

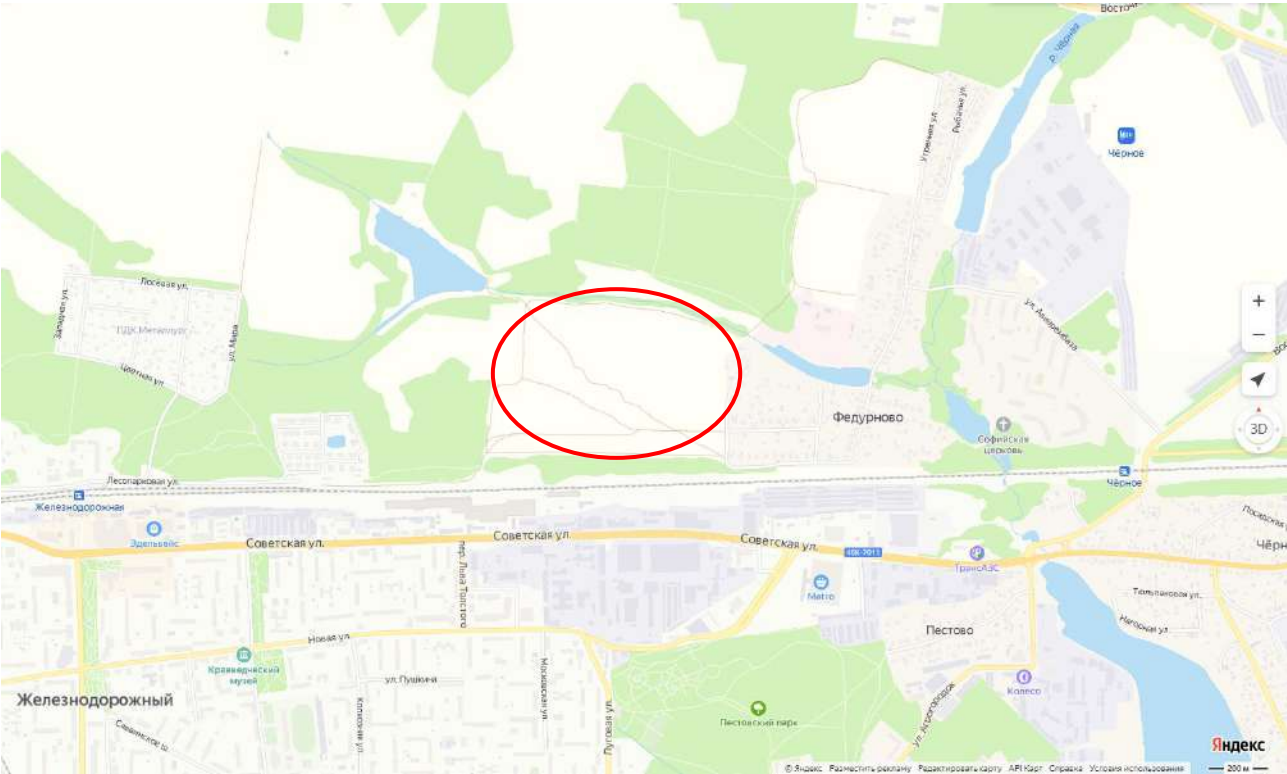


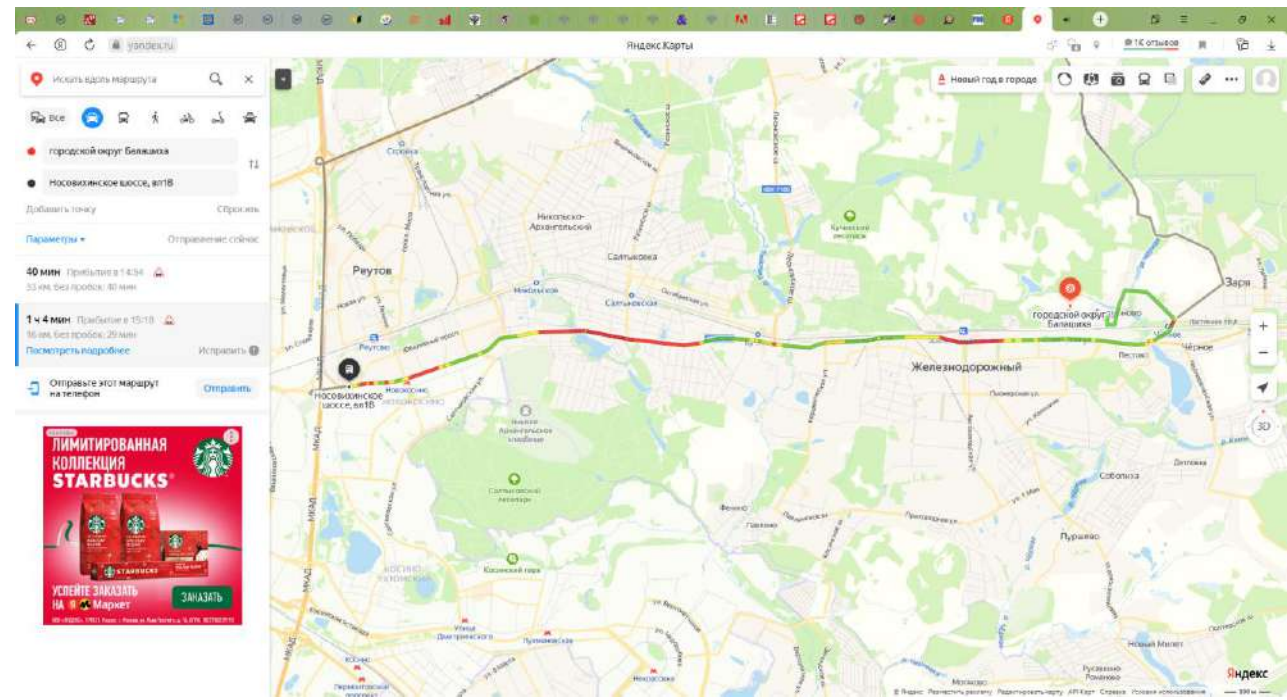
Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки			
Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД
Все объекты, указанные в задании на оценку	в пределах от 15 до 30 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	16 км по Носовихинскому шоссе

Подтверждение информации



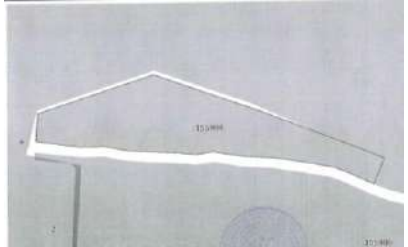
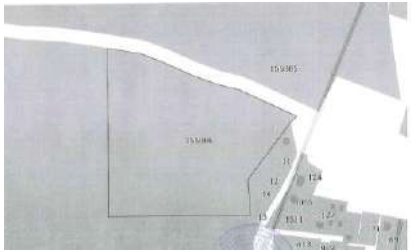
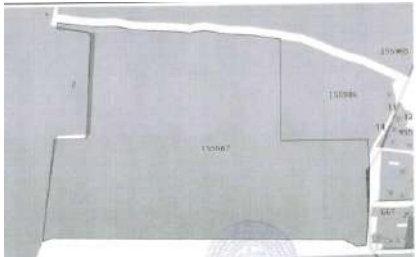
Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных в табл. 1.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. <https://maps.yandex.ru/>
3. Физические характеристики, в части свойств земельных участков и иных характеристик.

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

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

Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки				
Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0000000:155984	62 979 +/- 88	нет (по границе)	относительно ровный	
50:15:0000000:155985	9 880 +/- 35	нет (по границе)	относительно ровный	
50:15:0000000:155986	46 991 +/- 76	нет (по границе)	относительно ровный	
50:15:0000000:155987	299 548 +/- 192	нет (по границе)	относительно ровный	
50:15:0000000:155988	34 592 +/- 65	нет (по границе)	относительно ровный	

Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0000000:155989	220 510 +/- 164	нет (по границе)	относительно ровный	

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

Осмотр объектов оценки на дату оценки не проводился по причине пандемии вируса COVID-19 и связанными с этим ограничениями по организации доступа на территорию нахождения объектов оценки. Результаты фотофиксации (осмотра) объектов оценки в отчете предоставляются по состоянию полугодовой давности. В связи с этим вводится допущение о том, что за последние полгода не произошло существенных изменений в качественных характеристиках объектов оценки, влияющих на результаты расчетов, а в итоге и на стоимость объектов оценки.

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото 1-12.

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



Фото 1. Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:155984 и 50:15:0000000:155985



Фото 2. Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:155984 и 50:15:0000000:155985



Фото 3. Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:155984 и 50:15:0000000:155985



Фото 4. Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:155986 и 50:15:0000000:155987



Фото 5. Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:155986 и 50:15:0000000:155987



Фото 6. Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:155986 и 50:15:0000000:155987



Фото 7. Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:155988 и



Фото 8. Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:155988 и



Фото 9. Земельные участки с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:155988 и

50:15:0000000:155989



Фото 10. Земельные участки с кадастровыми номерами:
50:15:0000000:155988 и
50:15:0000000:155989

50:15:0000000:155989



Фото 11. Земельные участки с кадастровыми номерами:
50:15:0000000:155988 и
50:15:0000000:155989

50:15:0000000:155989



Фото 12. Земельные участки с кадастровыми номерами:
50:15:0000000:155988 и
50:15:0000000:155989

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Наименование объекта (объектов)	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
все объекты указанные в задании на оценку	земельный налог в соответствии с действующим законодательством	представлены в табл. 4	представлен в табл. 4	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Наименование объекта (объектов)	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
все объекты указанные в задании на оценку	отсутствует

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объекту (объектам) оценки, а так же о наличии улучшений в виде водоемов, рек и т.д. (табл. 11).

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объекта	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Все объекты, указанные в задании на оценку	в наличии	рядом река и водоемы	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения дохода от сдачи объекта в аренду, а также перепродажи в перспективе.

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

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

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2020 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.

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

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

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

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

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

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

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

1. ВВП в октябре продолжил рост. К сентябрю экономика выросла на 0,8% м/м (в августе – 0,5% м/м, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в октябре, по оценке, составил 4,9% г/г (после 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января– октября – 4,6% г/г.

2. Наибольший вклад в октябрьское ускорение внесли добыча полезных ископаемых, где продолжается восстановление в условиях планового ослабления ограничений ОПЕК+ и роста добычи газа; а также торговля, что связано, в том числе, с ростом экспортных поставок газа на фоне роста мировых цен.

3. В сельском хозяйстве ситуация в октябре улучшилась после снижения в августе–сентябре, что было связано со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году. Вместе с тем по итогам 10 месяцев выпуск остается ниже как уровней прошлого года, так и уровней двухлетней давности (-2,9% г/г и -1,3% соответственно).

4. В октябре потребительский спрос продолжил рост стабильными темпами после всплеска в предыдущие два месяца, вызванного разовыми выплатами населению. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в октябре замедлился до 0,3% м/м (после роста в среднем на 0,9% м/м в августе–сентябре). По данным Сбербанка, темп роста потребительского спроса в октябре замедлился до 13,7% г/г после 15,4% г/г в сентябре (в номинальном выражении).

5. Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) **второй месяц подряд остается на исторических минимумах** (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в октябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень октября 2019 г. на 0,2 млн человек (октябрь 2020 г.: 70,3 млн человек). Продолжается рост реальных заработных плат: в сентябре 2021 г. рост на 2,0% г/г (к сентябрю 2019 г. – на 4,2%). В целом за 9 месяцев показатель увеличился на 3,0% г/г (+5,7% к 9 мес. 2019).

6. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 3 кв. 2021 г. выросли на 7,8% г/г, к уровням 2-летней давности – на 2,4%. Основной вклад в рост инвестиций по отношению к 2019 г. внесли обрабатывающие производства, строительство и деятельность в области ИТ и связи.

7. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) **по-прежнему оказывает динамика кредитования.**

Кредит экономике в октябре вырос на 15,1% г/г (сентябрь: 14,6% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%), устойчивое расширение кредитного портфеля наблюдается во всех сегментах рынка.

8. Расходы бюджетной системы за январь–октябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +10,5% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +27,3% или +7,6 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики **растут и доходы бюджетной системы** (прирост к 2020 г. +27,8% или +8,4 трлн рублей; к 2019 г.: +20,5% или +6,6 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,0% или +5,5 трлн рублей; к 2019 г.: +23,4% или +6,0 трлн рублей).

9. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (94,4 млрд долл. США в январе–октябре 2021 г. по сравнению с 30,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 60,7 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	10мес21	10мес21 / 10мес19	окт.21	окт.21 / окт.19	IIIкв21	IIIкв21 / IIIкв19	сент.21	сент.21 / сент.19	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность														
ВВП*	4,6	1,1	4,9	1,3	4,3	0,7	3,7*	1,0*	4,2*	5,0*	10,5	-0,7	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-2,9	-1,3	5,5	0,5	-6,2	-3,4	-5,8	-3,8	-10,8	1,0	0,0	0,4	1,5	4,3
Строительство	5,3	5,2	0,0	0,7	5,0	6,2	0,1	3,2	6,2	9,3	10,7	0,2	0,1	2,1
Розничная торговля	7,9	4,2	4,1	3,7	5,3	4,5	5,6	4,3	5,3	5,1	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	18,4	-0,3	14,2	2,1	18,0	0,9	14,9	4,4	17,2	23,4	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	25,5	-3,6	12,3	-3,6	20,2	-3,6	13,6	-2,2	18,2	31,1	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,7	-0,1	5,5	1,7	6,8	1,3	5,1	1,7	6,0	9,3	10,1	0,5	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6**	4,3**	-	-	7,8	2,4	-	-	-	-	11,0	2,0	-1,4	2,1
Промышленное производство	5,0	2,0	7,1	1,7	6,2	1,6	6,9	3,3	4,6	7,2	9,7	-1,3	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	3,7	-3,1	10,9	1,1	9,2	-3,0	9,0	-1,0	6,6	12,0	7,6	-7,0	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	5,2	5,3	4,5	1,4	3,9	4,5	5,1	5,7	2,9	3,7	11,1	0,9	1,4	3,6
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0**	5,7**	-	-	2,0	3,8	2,0	4,2	1,5	2,2	5,5	1,6	3,8	4,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,3**	15,5**	-	-	9,0	14,9	9,6	16,2	8,3	8,8	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4**	1,3**	-	-	7,6	3,6	-	-	-	-	8,5	-3,5	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1**	0,5**	-	-	8,1	3,0	-	-	-	-	7,4	-3,7	-2,8	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (SA)	0,6 75,3 75,4	0,0 - -	0,7 75,5 75,3	0,0 - -	0,5 75,6 75,3	-0,1 - -	0,4 75,6 75,3	0,0 - -	0,4 75,6 75,3	0,7 75,5 75,3	0,9 75,3 75,5	0,4 75,0 75,5	-0,6 74,9 -	-1,0 75,4 -
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (SA)	1,5 71,6 71,7	-0,3 - -	2,8 72,3 72,0	0,3 - -	2,6 72,2 71,9	-0,1 - -	2,6 72,3 71,9	0,2 - -	2,5 72,3 71,8	2,6 72,0 71,8	2,0 71,5 71,7	-0,6 70,8 71,4	-1,9 70,6 -	-0,8 71,9 -
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года млн чел. млн чел. (SA)	-13,3 3,7 3,7	7,3 - -	-30,3 3,3 3,3	-5,8 - -	-29,7 3,4 3,4	0,6 - -	-31,5 3,3 3,3	-2,9 - -	-30,2 3,4 3,4	-27,5 3,4 3,5	-16,7 3,7 3,8	21,4 4,2 4,1	24,7 4,3 -	-5,3 3,5 -
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	-	59,7	-	59,8	-	59,6	-	59,5	59,5	59,2	58,6	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,9 4,9	- -	4,3 4,3	- -	4,4 4,5	- -	4,3 4,4	- -	4,4 4,6	4,5 4,7	4,9 5,0	5,6 5,5	5,8 -	4,6 -

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
*Оценка Минэкономразвития России.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

Показатели промышленного производства представлены на рис. 4.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.21	окт.21 / окт.19	сент.21	авг.21	июл.21	Икв21	июн.21	май.21	апр.21	Икв21	март.21	фев.21	январ.21	2020
Промышленное производство	7,1	1,7	6,9	4,6	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	10,9	1,1	9,0	6,6	12,0	7,5	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	9,1	1,0	6,1	4,2	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,9	-2,1	8,1	4,8	10,9	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	1,0	3,2	2,5	2,8	-0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	7,8	6,7	-4,0	23,0	32,0	55,8	54,9	29,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	30,1	21,6	23,5	14,7	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	4,5	1,4	5,1	2,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность	3,7	4,8	2,6	6,1	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.														
пищевые продукты	2,0	3,7	0,6	5,0	6,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	13,6	12,5	16,7	13,1	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	1,5
табачные изделия	3,7	-0,4	-5,5	5,5	-3,9	2,8	-8,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
лесная промышленность	3,0	0,2	3,6	2,2	-2,4	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.														
текстильные изделия	2,2	11,2	1,6	2,3	4,8	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	1,1	-5,6	1,6	-0,1	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	9,9	-5,6	13,0	8,6	7,4	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	7,3	11,5	8,2	9,7	101,0	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	2,2	6,8	3,4	6,4	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	9,4	17,8	9,5	8,5	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,2	2,0	16,6	22,6	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	окт.21	окт.21 / окт.19	сент.21	авг.21	июл.21	Икв21	июн.21	май.21	апр.21	Икв21	март.21	фев.21	январ.21	2020
производство кокса и нефтепродуктов	11,9	-2,3	5,3	5,8	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0
химический комплекс	7,6	13,8	5,0	5,8	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	9,0
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,5	13,0	4,9	4,4	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	29,0	18,9	7,1	15,6	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	2,2	10,0	3,4	3,4	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	6,2	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	6,7	9,0	7,4	7,2	6,7	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс	0,7	-3,1	4,5	-2,2	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.														
металлургия	0,0	1,7	4,2	0,3	1,1	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлургические изделия	2,7	-18,1	5,3	-10,1	5,1	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс	2,9	3,7	8,3	1,6	-0,1	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	-12,6	-28,6	13,4	-23,8	-8,6	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	-2,6	-2,3	-1,0	-0,8	4,7	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	17,2	17,9	22,2	6,0	13,7	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-15,8	-13,2	-9,2	7,0	9,8	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	18,7	35,7	9,6	16,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	6,6
прочие производства	-3,1	2,3	-2,1	-0,8	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	16,9
в т.ч.														
мебель	-1,4	8,4	-0,7	13,0	11,0	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	-0,4	-3,5	3,2	-1,2	-8,5	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,9	1,9	-3,2	-3,8	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,0	4,3	9,6	6,6	6,8	7,0	8,1	6,1	5,3	6,2	9,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	6,3	16,9	11,7	12,7	17,0	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	16,2	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Показатели рынка труда

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

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

	окт.21	III кв.21	сен.21	авг.21	июл.21	II кв.21	июн.21	май.21	апр.21	I кв.21	мар.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	71,5	67,0	62,6	60,0	63,9	61,1	54,6	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	72,5	74,0	76,1	74,3	74,4	74,4	74,2	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	5,50	5,00	5,00	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)															
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,6	7,2	7,1	7,1	7,0	7,2	7,0	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам		7,4	7,7	7,8	7,7	7,2	7,1	7,3	7,3	7,2	7,2	7,3	7,2	7,6	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,6	5,9	5,8	5,1	4,6	4,8	4,5	4,5	4,2	4,2	4,3	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)															
Кредит экономике	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	13,7	12,7	11,1	9,4	8,8	10,1	9,2	8,2	9,8
Кредиты организациям	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	9,7	9,1	7,9	7,1	5,9	8,3	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	28,9	27,1	25,6	22,4	23,1	22,1	21,7	17,9	22,5
Потребительские кредиты	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	15,8	14,1	11,3	7,5	7,7	7,4	7,2	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	81,2	101,8	152,9	43,2	52,0	42,6	29,5	51,0	-2,3

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/1de5a8f639af6bdbe168e950ef18c845/20211201.pdf>

О динамике промышленного производства. Ноябрь 2021 года.

Динамика промышленного производства в октябре 2021 г. стабилизировалась после сентябрьского ускорения. При этом выпуск промышленности, по оценке, по-прежнему уверенно превышает допандемический уровень (+2,8% в октябре). По сравнению с октябрем 2019 г. объем промышленного производства вырос на 1,7% (3,3% в сентябре), к октябрю 2020 г. рост составил 7,1% г/г (6,9% г/г месяцем ранее).

Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в октябре превысил допандемический уровень на 1,0% (в среднем -2,7% в предыдущие 6 месяцев, в том числе -0,1% в сентябре). Рост к октябрю 2019 г. составил 1,1% (в сентябре: -1,0% к сентябрю 2019 г.), к аналогичному месяцу 2020 г. – 10,9% г/г (9,0% месяцем ранее).

Основной вклад в улучшение показателей добывающей промышленности в октябре 2021 г. по сравнению с октябрём 2020 г. внесла добыча нефти и газа. В условиях планового смягчения ограничений в рамках соглашения ОПЕК+ добыча нефти и ее поставки на внешний рынок постепенно восстанавливаются. При этом объемы добычи нефти пока не достигли уровней двухлетней давности: в октябре 2021 г. к октябрю 2019 г. – снижение на -2,1%, в сентябре 2021 г. – на -3,4% к аналогичному месяцу 2019 года. Рост спроса как на внутреннем, так и на внешнем рынках способствовал продолжению роста объемов добычи газа в октябре.

В обрабатывающей промышленности в октябре сохраняется положительная динамика: допандемический уровень, по оценке, превышен на 4,9% (в среднем 4,1% в предыдущие 6 месяцев, в том числе 5,3% в сентябре). Вместе с тем прирост выпуска обрабатывающей промышленности к аналогичному месяцу 2019 г. в октябре составил 1,4% после 5,7% в сентябре к сентябрю 2019 г. (в годовом выражении: 4,5% г/г и 5,1% г/г соответственно).

Драйвером роста выпуска обрабатывающих отраслей в октябре по сравнению с уровнем 2019 г. остаются ключевые несырьевые сектора: химический комплекс вырос на 13,8% к октябрю 2019 г., пищевой комплекс – на 4,8%, машиностроительный комплекс – на 3,7%, деревообрабатывающий комплекс – на 11,5%. В то же время сдерживающее влияние оказывает нефтепереработка, которая пока до конца не восстановилась, а также металлургический комплекс.

Показатели промышленного производства представлены на рис. 6.

в % к соств. периоду предыдущего года	окт.21	окт.21 / окт.19	сент.21	авг.21	июл.21	II кв.21	июн.21	май.21	апр.21	I кв.21	март.21	фев.21	январ.21	2020
Промышленное производство	7,1	1,7	6,9	4,6	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	10,9	1,1	9,0	6,6	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	9,1	1,0	6,1	4,2	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	8,9	-2,1	8,1	4,8	10,9	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	1,0	3,2	2,5	2,8	-0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	7,8	6,7	-4,0	23,0	32,9	55,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	30,1	21,6	23,5	14,7	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	4,5	1,4	5,1	2,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность	3,7	4,8	2,6	6,1	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.														
пищевые продукты	2,0	3,7	0,6	5,0	6,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	13,6	12,5	16,7	13,1	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	1,5
табачные изделия	3,7	-0,4	-5,5	5,5	-3,9	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность	3,0	0,2	3,6	2,2	-2,4	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.														
текстильные изделия	2,2	11,2	1,6	2,3	4,8	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	1,1	-5,8	1,6	-0,1	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	9,9	-5,6	13,0	8,6	7,4	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	7,3	11,5	8,2	9,7	101,0	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из нее	2,2	6,8	3,4	6,4	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	9,4	17,8	9,5	8,5	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,2	2,0	16,6	22,6	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	11,9	-2,3	5,3	5,8	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0
в % к соств. периоду предыдущего года	окт.21	окт.21 / окт.19	сент.21	авг.21	июл.21	II кв.21	июн.21	май.21	апр.21	I кв.21	март.21	фев.21	январ.21	2020
химический комплекс	7,6	13,8	5,0	5,8	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	9,0
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,5	13,0	4,9	4,4	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	29,0	18,9	7,1	15,6	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	2,2	10,0	3,4	3,4	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,7	9,0	7,4	7,2	6,7	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс	0,7	-3,1	4,5	-2,2	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.														
металлургия	0,0	1,7	4,2	0,3	1,1	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	2,7	-18,1	5,3	-10,1	5,1	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс	2,9	3,7	8,3	1,6	-0,1	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	-12,6	-28,6	13,4	-23,8	-8,6	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	-2,6	-2,3	-1,0	-0,8	4,7	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	17,2	17,9	22,2	6,0	13,7	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-15,8	-13,2	-9,2	7,0	9,6	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	18,7	35,7	9,6	16,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	6,6
прочие производства	-3,1	2,3	-2,1	-0,8	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	10,9
в т.ч.														
мебель	-1,4	8,4	-0,7	13,0	11,0	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	-0,4	-3,5	3,2	-1,2	-8,5	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,9	1,9	-3,2	-3,8	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,0	4,3	9,6	6,8	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	6,3	16,9	11,7	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Показатели промышленного производства

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
 (https://www.economy.gov.ru/material/file/f53d74696ba0958cbe6565d163e67516/20211124.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января - октября 2021 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.

**Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам
января - июля 2021 года**

Наименование показателя	октябрь 2021 г.	В % к		Январь- октябрь 2021 г. в % к январю- октябрю 2020 г	Справочно		
					октябрь 2020 г. в % к		январь - октябрь 2020 г. в % к январю - октябрю 2019 г
		октябрю 2020 года	сентябрю 2021 года		октябрю 2019 г.	сентябрю 2020 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	114,9	101,7	115,3	111,4 ²⁾	100,6 ²⁾	109,1 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	1395,9	103,6	92,9	105,3	107,9 ²⁾	100,5 ²⁾	95,3 ²⁾
обрабатывающие производства	332567,0	115,8	94,0	124,5	120,1 ²⁾	105,2 ²⁾	107,3 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	27623,1	107,6	124,2	112,8	104,3 ²⁾	126,3 ²⁾	100,8 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	11032,5	125,3	89,6	141,4	132,2 ²⁾	106,5 ²⁾	106,5 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	53005,8	61,7	99,6	91,4	155,2 ³⁾	128,3 ³⁾	120,1 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	1191,5	206,6	90,1	166,9	94,6	66,0	78,3
Оборот розничной торговли, млн. рублей	283938,1	105,9	100,3	113,5	104,3	105,0	99,7
Оборот общественного питания, млн. рублей	11365,1	113,0	98,2	118,8	81,0	100,2	76,4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	52334,3	113,7	102,7	129,4	93,3	107,2	82,2
Индекс потребительских цен, %	х	109,5	101,3	107,0	103,4	100,6	102,3
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	35239	24,4	81,2	76,9	683,2	97,2	431,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾							
номинальная, рублей	62832,2	113,1	105,4	110,1	100,6	102,4	101,4
реальная	х	104,0	104,7	10325	97,8	102,6	99,2

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

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

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

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

⁵⁾ Данные приведены за сентябрь 2021 г., сентябрь 2021 г. к сентябрю 2020 г., сентябрь 2021 г. к августу 2021 г., январь-сентябрь 2021 г. к январю- сентябрю 2020 г., сентябрь 2020 г. к сентябрю 2019 г., сентябрь 2020 г. к августу 2020 г., январь-сентябрь 2020 г. к январю- сентябрю 2019 г.

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

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

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

- жилой недвижимости;

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает только в результате осуществления инвестиционного проекта за счет реализации улучшений конечному массовому потребителю).

В общем случае, оцениваемые земельные участки могут быть отнесены ко второй группе – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов.

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам III квартала 2021 года, проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition4827/article4832.html>.

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

БРН
исследования.рф

ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

ЛУЦЕНКО Р.

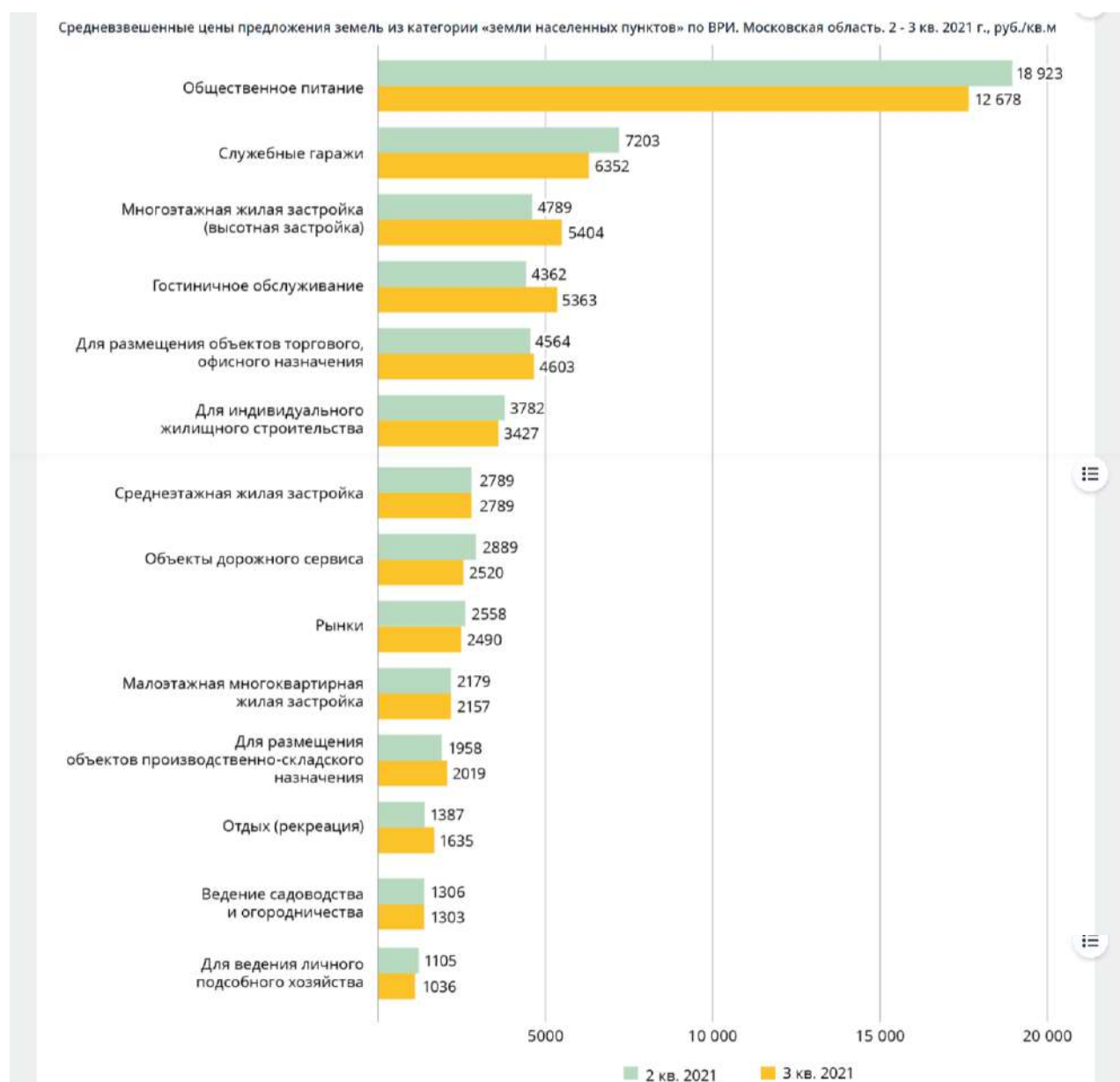
Исследования / Москва Московская обл. С.-Петербург / Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов

Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов

Цены предложения по ВРИ

Цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	45	42 867	1303	-0,2%
Для индивидуального жилищного строительства	21	99 043	3427	-9,4%
Для ведения личного подсобного хозяйства	32	12 300	1036	-6,2%
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	340	10 000	2157	-1,0%
Среднеэтажная жилая застройка	1000	17 100	2789	0,0%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	537	28 000	5404	12,9%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	494	78 571	4603	0,9%
Рынки	2324	2725	2490	-2,7%
Общественное питание	1375	39 474	12 678	-33,0% ⁽¹⁾
Гостиничное обслуживание	1759	15 029	5363	22,9%
Отдых (рекреация)	200	3700	1635	17,9%
Служебные гаражи	400	8782	6352	-11,8%
Объекты дорожного сервиса	594	29 697	2520	-12,8%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	100	16 581	2019	3,1%



Цены предложения по муниципальным образованиям

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2021 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.	911	12%	1160	-2%	1177	24%
Волоколамский г.о.	436	4%	701	-16%	611	-4%
г.о. Балашиха	4566	-2%	4183	17%	6056	11%
г.о. Бронницы	762	-14%	972	20%	1355	н/д
г.о. Воскресенск	478	20%	453	-9%	600	-1%
г.о. Долгопрудный	5549	-1%	5661	-1%	-	-
г.о. Домодедово	1610	-12%	1169	11%	1468	12%
г.о. Дубна	399	-22%	1607	-17%	1000	-19%
г.о. Егорьевск	480	-19%	916	29%	406	21%
г.о. Жуковский	2112	-1%	2463	28%	-	-
г.о. Зарайск	168	13%	483	24%	302	30%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 3 кв. 2021 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. Ивантеевка	2704	6%	3462	0%	-	-
г.о. Истра	2785	27%	3878	1%	2134	4%
г.о. Кашира	327	-10%	401	28%	288	-10%
г.о. Клин	458	9%	532	6%	540	29%
г.о. Королев	5667	23%	5342	-15%	-	-
г.о. Котельники	-	-	7000	21%	-	-
г.о. Красноармейск	1282	7%	1321	-45%(1)	-	-
г.о. Красногорск	5536	10%	8284	-27%	5299	30%
г.о. Лобня	2666	22%	3280	1%	1280	н/д
г.о. Лосино-Петровский	-	-	1999	16%	-	-
г.о. Лотошино	292	н/д	347	-26%	400	19%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 3 кв. 2021 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. Луховицы	-	-	574	22%	358	26%
г.о. Лыткарино	2188	-12%	3414	-2%	-	-
г.о. Люберцы	4597	9%	3467	-29%	-	-
г.о. Мытищи	4271	15%	5704	-3%	4179	54%(1)
г.о. Озёры	271	-11%	710	3%	437	13%
г.о. Павловский Посад	516	-24%	1047	13%	608	18%
г.о. Подольск	2461	16%	3308	29%	3325	28%
г.о. Протвино	454	22%	357	20%	713	17%
г.о. Пущино	459	23%	351	-4%	189	12%
г.о. Серебряные Пруды	187	-15%	290	27%	233	5%
г.о. Серпухов	414	8%	501	-16%	612	17%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 3 кв. 2021 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. Солнечногорск	1306	29%	2052	16%	1417	8%
г.о. Ступино	454	-21%	1082	28%	631	26%
г.о. Фрязино	-	-	1460	-27%	-	-
г.о. Химки	4684	18%	9744	1%	-	-
г.о. Черноголовка	-	-	947	9%	1256	-2%
г.о. Чехов	829	6%	1190	13%	908	25%
г.о. Шатура	158	-10%	207	-18%	190	29%
г.о. Шаховская	221	29,6%	257	-18%	228	24%

г.о. Щелково	987	-17%	1287	14%	1267	18%
г.о. Электрогорск	471	24%	631	22%	-	-
г.о. Электросталь	624	-1%	959	18%	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 3 кв. 2021 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.	599	72% ¹	1063	-21%	748	-20%
ЗАТО Власиха	-	-	17 456	н/д	-	-
Коломенский г.о.	488	10%	532	1%	247	19%
Ленинский г.о.	3595	19%	2335	-28%	3891	15%
Можайский г.о.	489	19%	498	-7%	455	12%
Наро-Фоминский г.о.	1006	26%	1818	-15%	1494	21%
Одинцовский г.о.	3502	-25%	12 607	-22%	3548	-3%
Орехово-Зуевский г.о.	283	-6%	737	-5%	523	10%
Пушкинский г.о.	3318	23%	2191	74% ²	2395	25%
Раменский г.о.	821	-6%	1180	-18%	1420	15%
Русский г.о.	656	1%	1079	29%	886	-3%
Сергиево-Посадский г.о.	428	7%	675	26%	582	30%
Талдомский г.о.	497	-2%	376	-7%	272	-11%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 3 кв. 2021 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.	2011	н/д	-	-	7067	28%
Волоколамский г.о.	-	-	1 000	0%	-	-
г.о. Балашиха	-	-	-	-	17 667	46% ²
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	1701	-34% ¹	-	-	-	-
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 3 кв. 2021 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. Ивanteeвka	-	-	-	-	2500	н/д
г.о. Истра	2022	-17%	-	-	1443	0%
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-
г.о. Клиn	-	-	-	-	1252	н/д
г.о. Королев	10 000	46% ¹	-	-	-	-
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-
г.о. Красноармейск	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	436 486	-26%	-	-	-	-
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-
г.о. Лосино-Петровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 3 кв. 2021 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. Луxовицы	-	-	-	-	-	-
г.о. Лыткарино	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	-	-	-	-	5000	21%
г.о. Мытйца	1644	12%	-	-	-	-
г.о. Озёры	-	-	-	-	-	-
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	825	6%	-	-	-	-
г.о. Протвино	-	-	-	-	-	-
г.о. Пущино	-	-	-	-	-	-
г.о. Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-
г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 3 кв. 2021 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. Солнечногорск	1575	19%	-	-	5474	0%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Фрязино	-	-	-	-	-	-
г.о. Хивки	-	-	17 100	0%	6748	н/д
г.о. Черноголовка	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-
г.о. Шатура	-	-	-	-	-	-

г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	-	-	-	-	-	-
г.о. Электрогорск	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 3 кв. 2021 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.	1275	-15%	-	-	-	-
ЗАТО Власиха	-	-	-	-	-	-
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	5268	3%	-	-	5688	н/д
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	1617	-7%	-	-	-	-
Одинцовский г.о.	5774	-21%	-	-	18 750	0%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	4000	0%
Пушкинский г.о.	3996	36% ¹⁾	-	-	20 000	0%
Раменский г.о.	374	н/д	-	-	3833	4%
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 3 кв. 2021 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.	2217	22%	-	-	-	-	-	-
Волоколамский г.о.	3000	24%	-	-	-	-	-	-
г.о. Балашиха	11 673	18%	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	3132	-16%	-	-	-	-	3133	-29%
г.о. Дубна	5962	-18%	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	10 342	2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	11 724	0%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	3996	-13%	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Клин	2375	16%	-	-	15 000	0%	-	-
г.о. Королево	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Котельники	12 481	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	14 811	-4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Лобня	1066	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	16 650	121%	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	6262	68%(1)	-	-	-	-	-	-
г.о. Мытищи	4153	-22%	-	-	-	-	-	-
г.о. Озёры	4038	н/д	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 3 кв. 2021 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. Павловский Посад	8240	-12%	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	4771	-29%	-	-	-	-	-	-
г.о. Серпухов	7499	0%	-	-	-	-	3059	н/д
г.о. Солнечногорск	2730	-29%	2725	0%	3500	0%	-	-
г.о. Ступино	3333	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	2018	14%	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	2423	-6%	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 3 кв. 2021 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
Дмитровский г.о.	3588	-11%	-	-	-	-	3114	5%
Коломенский г.о.	12 162	-9%	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	6162	-1%	-	-	-	-	-	-
Можайский г.о.	3356	1%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	2194	29%	-	-	-	-	-	-
Одинцовский г.о.	12 686	2%	-	-	39 474	0%	15 029	0%
Орехово-Зуевский г.о.	1006	-24%	-	-	1375	н/д	-	-

Пушкинский г.о.	1006	-8%	-	-	-	-	5344	0%
Раменский г.о.	1006	-19%	-	-	-	-	-	-
Рузский г.о.	1006	16%	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	1006	-40% ⁽¹⁾	2324	0%	-	-	7000	-27%
Талдомский г.о.	1006	-49% ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	-	-	-	-	787	-2%	1128	-15%
Волоколамский г.о.	2456	0%	-	-	-	-	579	8%
г.о. Балашиха	1304	0%	7647	0%	29 697	42% ⁽¹⁾	4543	-28%
г.о. Воскресенск	-	-	1538	0%	-	-	582	28%
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	3000	-23%
г.о. Домодедово	3636	н/д	-	-	2200	87% ⁽²⁾	2197	0%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	400	0%	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	1067	н/д	-	-
г.о. Истра	-	-	-	-	-	-	3238	-12%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-	882	3%
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-	302	-25%
г.о. Королев	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-	11 500	-3%
г.о. Красногорск	-	-	4178	н/д	-	-	-	-
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-	1443	-67% ⁽¹⁾
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-	400	20%
г.о. Люберцы	-	-	-	-	-	-	2130	19%
г.о. Мытищи	1567	-8%	-	-	-	-	2233	-28%
г.о. Озёры	-	-	-	-	-	-	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2021 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. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	8782	0%	-	-	2229	13%
г.о. Серпухов	469	0%	-	-	-	-	333	-7%
г.о. Солнечногорск	-	-	-	-	1312	-49% ¹	1553	-28%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	553	-26%
г.о. Химки	-	-	-	-	-	-	4847	12%
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-	612	-23%
г.о. Щёлково	-	-	-	-	6604	4%	1026	12%

Источник: btm.media

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2021 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
Дмитровский г.о.	-	-	-	-	-	-	1389	-10%
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-	544	7%
Ленинский г.о.	3700	-3%	-	-	5977	5%	3240	20%
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-	369	9%
Наро-Фоминский г.о.	-	-	-	-	-	-	1760	8%
Одинцовский г.о.	-	-	6364	0%	-	-	5218	-8%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	-	-	2000	н/д
Пушкинский г.о.	-	-	-	-	11 579	н/д	3371	2%
Раменский г.о.	-	-	2750	н/д	-	-	1173	-28%
Рузский г.о.	1000	0%	-	-	5000	н/д	1106	26%
Сергиево-Посадский г.о.	909	0%	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-

Цены предложения по диапазонам площадей

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв. 2021 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	2268	-15%	4230	21%	2507	-23%
> 5 ≤ 10	1529	4%	1887	5%	1488	-19%
> 10 ≤ 15	1205	-13%	1885	1%	1040	-15%
> 15 ≤ 30	1851	27%	4786	28%	795	-14%
> 30 ≤ 50	2841	4%	13 353	26%	1073	0%
> 50 ≤ 100	2396	-27%	14 524	25%	1043	2%
> 100 ≤ 300	472	3%	5942	14%	940	7%

> 300 ≤ 500	898	-6%	2443	17%	87	-26%
> 500 ≤ 1000	521	-31%	1987	23%	-	-
> 1000	1211	83%(1)	992	-24%	2607	-2%

Источник: btm.media

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазоны площадей, сот.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	1740	н/д	-	-	-	-
> 5 ≤ 10	3105	5%	-	-	3800	н/д
> 10 ≤ 15	3641	-1%	-	-	-	-
> 15 ≤ 30	5264	21%	-	-	11 299	14%
> 30 ≤ 50	4273	1%	17 100	0%	-	-
> 50 ≤ 100	7961	35%(2)	-	-	11 052	55%(4)
> 100 ≤ 300	4846	28%	-	-	5783	10%
> 300 ≤ 500	3086	-34%(3)	1000	0%	3097	6%
> 500 ≤ 1000	2626	11%	-	-	2309	-72%(5)
> 1000	1295	-29%	-	-	5717	22%

Источник: btm.media

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв. 2021 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	12 962	-1%	-	-	15 000	0%	-	-
> 5 ≤ 10	9484	28%	-	-	-	-	-	-
> 10 ≤ 15	5898	-13%	-	-	-	-	6136	10%
> 15 ≤ 30	6025	-24%	2324	0%	12 636	-34%(2)	7877	-25%
> 30 ≤ 50	4817	18%	2725	0%	-	-	-	-
> 50 ≤ 100	7315	24%	-	-	-	-	1759	0%
> 100 ≤ 300	7065	24%	-	-	-	-	5344	29%
> 300 ≤ 500	2936	-16%	-	-	-	-	-	-
> 500 ≤ 1000	1804	-59%(1)	-	-	-	-	-	-
> 1000	3149	-9%	-	-	-	-	-	-

Источник: btm.media

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв. 2021 г., руб./кв.м

Диапазоны площадей, сот.	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	-	-	-	-	7500	16%	-	-
> 5 ≤ 10	3700	-3%	-	-	7023	32%(4)	2483	4%
> 10 ≤ 15	-	-	-	-	-	-	3150	-14%
> 15 ≤ 30	-	-	3750	-38%(1)	4049	-13%	3986	4%
> 30 ≤ 50	-	-	-	-	13 240	46%(5)	3121	13%

> 50 ≤ 100	-	-	2566	-2	6333	-46%	2780	26%
> 100 ≤ 300	1133	0%	4938	-44%	6344	-25%	2625	29%
> 300 ≤ 500	200	н/д	-	-	-	-	1724	0%
> 500 ≤ 1000	-	-	7647	0%	-	-	2205	4%
> 1000	1764	23%	-	-	745	2%	1735	-5%

Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition4827/article4832.html>

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

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

БРН

Бизнес-реестр недвижимости

ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА

🔍

👤

ЛУЦЕНКО Р.

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

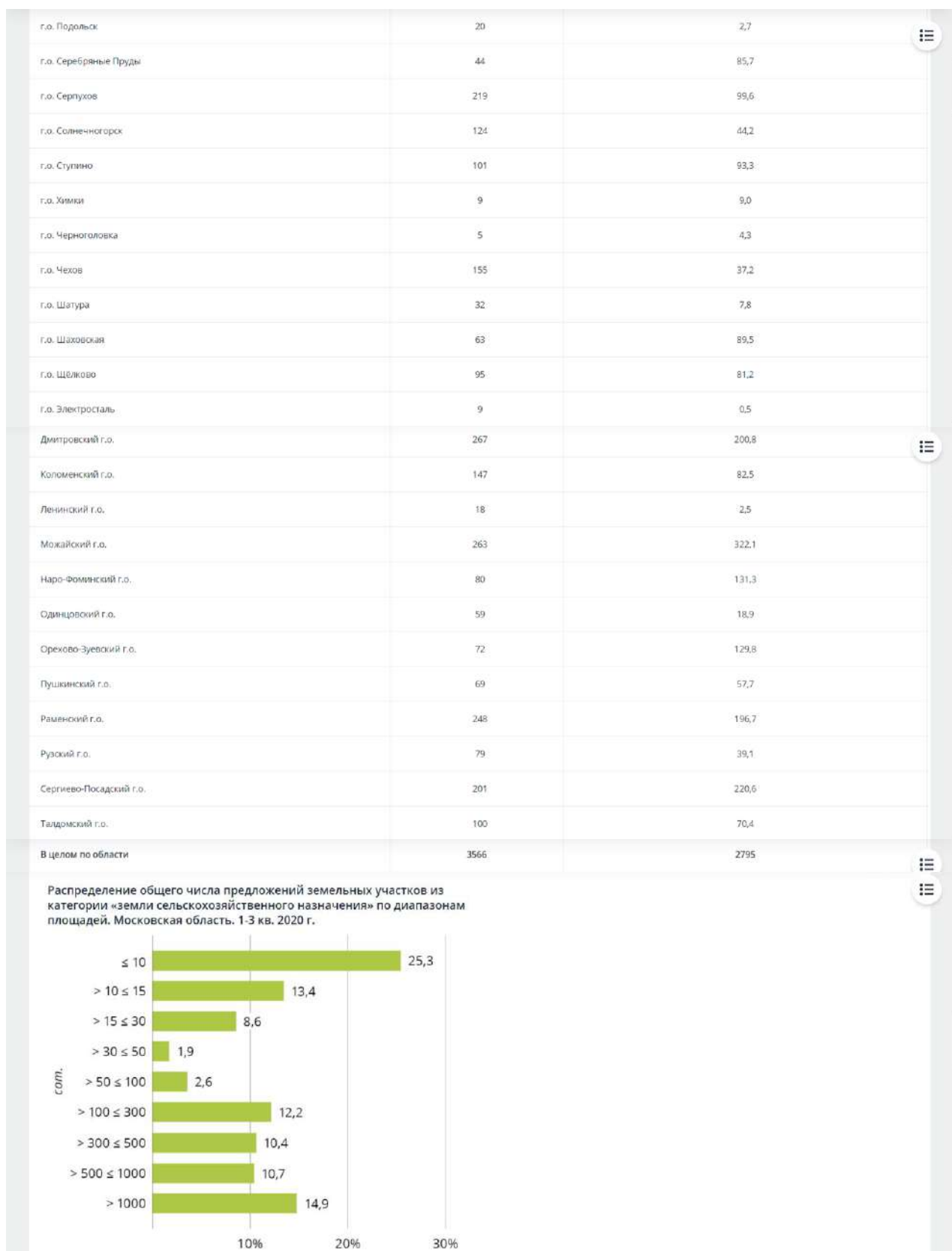
☰

Структура предложения

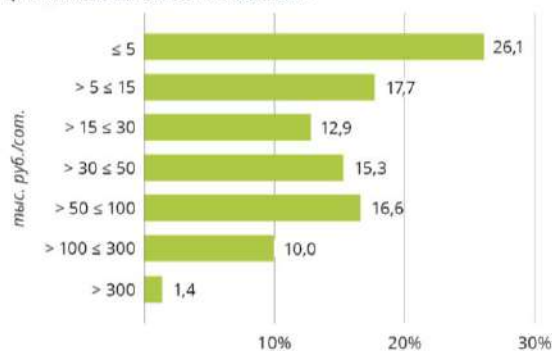
Распределение земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» по муниципальным образованиям. Московская область. 1-3 кв. 2020 г.

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

☰



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



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

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

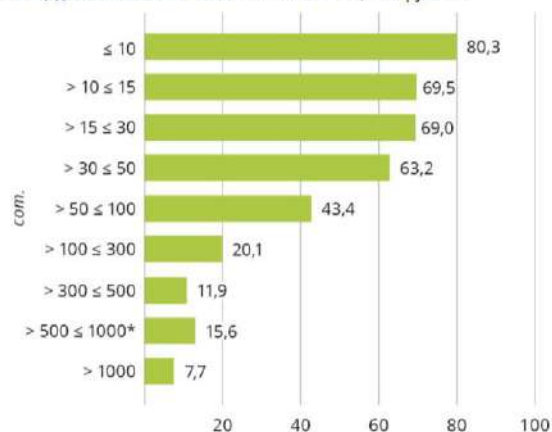
Ценовая ситуация

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

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

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

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



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

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

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

← ⑨ ↻ statrielt.ru

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2021

развития рынка недвижимости

Статриелт
некоммерческая организация

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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2021 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 15.10.2021 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7	6	8	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	9	7	10	12
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	2	31	14	12	15	18

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;

- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: области, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источники: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021/korrektirovki-stoimosti-zemli/2625-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelynykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2021-goda>

Рис. 7. Срок экспозиции для земельных участков

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым, составляет 6 мес.

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

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире

Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам.

Российская Федерация унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети

² <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202021%20ноябрь.pdf>

и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности: построены и работают газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, заполняется газом новый газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

В результате, сегодня Россия играет ведущую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Коронавирусная пандемия и приостановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года остановили спрос и потребовали срочных мер поддержки со стороны государств. Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос. Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях. С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители повышают цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырье и все другие товары и услуги.

В настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос на энергию, нефть, газ, сталь, алюминий, медь и другое сырьё, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на мировом рынке компаний. Вместе с тем, это происходит на фоне значительной инфляции и обесценивания денег.

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему устойчивому экономическому росту. В этих условиях вероятен рост ВВП России в 2021 году до 5 процентов.

Следуя национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни", Правительство РФ планирует улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему. Это обеспечивает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объёмов сделок.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса, поддержки жилищных программ спрос восстановился и с осени 2020 года стал расти значительно. Это позволило спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости. В конце 2020 года, в 2021 году отмечен рост практически всех показателей рынка.

Тенденции на рынке недвижимости

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные

налоги на бизнес, неизбежно ведут к росту экономики, привлекают новые инвестиции и ведут к росту доходов и росту спроса на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Жильё, склады, недвижимость сферы услуг и торговли, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются. Растет спрос на новые и в хорошем состоянии здания и помещения. Реконструируются действующие недвижимые объекты. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

4. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- снижением объёмов строительства и производства стройматериалов,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закрепитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости.

С целью сдерживания инфляции Банк России повысил ключевую ставку до 7,5%, объясняя это: «...устойчивый рост внутреннего спроса опережает возможности расширения производства по широкому кругу отраслей. На этом фоне предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, в том числе связанные с ростом на мировых товарных рынках. Инфляционные ожидания населения уже более полугода находятся вблизи максимальных значений за последние четыре года. Ценовые ожидания предприятий остаются вблизи многолетних максимумов».

5. Раздача денег населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией во всех странах в 2020 году, восстановление мировой экономики в 2021 году влекут за собой увеличение денежной массы, девальвацию, инфляцию и восстановление спроса на энергию, сырьё и все другие товары, что обуславливает неминуемый рост цен на всех рынках.

6. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса.

Источник: 1. <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202021%20ноябрь.pdf>

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

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

Увеличение пенсионного возраста позволит повысить уровень жизни и потребления населения, что в свою очередь, позитивно отразится на розничном товарообороте и приведет к росту арендного

дохода, получаемого от недвижимости. Тем не менее влияние изменения пенсионного возраста будет растянуто во времени.

Вирус тормозит российскую экономику

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

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

В данном подразделе проводится определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов.

Как отмечалось ранее 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 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.

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). 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 первичный рынок земли.

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 ко второй группе – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов.

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».

В дальнейшем была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с объектом (объектами) оценки. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта (объектов) оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	ввиду того, что оцениваемые объекты имеют нетипичное сочетание категории и разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), то рассматривались земельные участки с категориями: земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование объекта	ввиду того, что оцениваемые объекты имеют нетипичное сочетание категории и разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), то рассматривались земельные участки с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного производства, ведение личного подсобного хозяйства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типичная территориальная в пределах региона	рассматривались Восточное направление Московской области: Щелковское, Горьковское, Носовихинское, Рязанское и Новорязанское шоссе Московской области, территориальная зона не локализовалась
типичная территориальная зона в пределах города	не локализовалась
удаление от МКАД	не локализовалось
Физические характеристики:	
площадь	не локализовалась
наличие коммуникаций	не локализовалось
рельеф объекта	не локализовался
форма объекта	не локализовалась

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 14 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.

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

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 49	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 16.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Ногинский район рядом с Электросталь
Объект 2	Московская область, Ногинский район рядом с Электросталь
Объект 3	Московская область, Щелковский район рядом с Каблуково
Объект 4	Московская область, Щелковский район, сельское поселение Трубинское, вблизи д. Мишнево
Объект 5	Московская область, Щелковский район рядом с Серково
Объект 6	Московская область, Павлово-Посадский район рядом с Рахманово
Объект 7	Московская область, Павлово-Посадский район рядом с Саурово
Объект 8	Московская область, Ногинский район рядом с Боково
Объект 9	Московская область, Ногинский район рядом с Ботово
Объект 10	Московская область, Ногинский район рядом с Соколово
Объект 11	Московская область, Ногинский район рядом с Пятково
Объект 12	Московская область, Ногинский район рядом с Починки
Объект 13	Московская область, Ногинский район рядом с Ямкино
Объект 14	Московская область, Ногинский район рядом с Ямкино
Объект 15	Московская область, Ногинский район рядом с Ямкино
Объект 16	Московская область, Ногинский район рядом с Мишуково
Объект 17	Московская область, Ногинский район рядом с Кабаново
Объект 18	Московская область, Ногинский район рядом с Дядькино
Объект 19	Московская область, Ногинский район рядом с Дядькино
Объект 20	Московская область, Ногинский район рядом с Дядькино
Объект 21	Московская область, Ногинский район рядом с Дядькино
Объект 22	Московская область, Ногинский район рядом с Воскресенское
Объект 23	Московская область, Ногинский район рядом с Воскресенское
Объект 24	Московская область, Ногинский район рядом с Ботово
Объект 25	Московская область, Ногинский район рядом с Воскресенское
Объект 26	Московская область, Ногинский район рядом с Беседы
Объект 27	Московская область, Ногинский район рядом с Боково
Объект 28	Московская область, Ногинский район рядом с Беседы
Объект 29	Московская область, Ногинский район рядом с Авдотьино
Объект 30	Московская область, Ногинский район рядом с Авдотьино
Объект 31	Московская область, Щелковский район рядом с Никифорово
Объект 32	Московская область, Ногинский район рядом с Есино
Объект 33	Московская область, Ногинский район рядом с Есино
Объект 34	Московская область, Ногинский район рядом с Колонтаево
Объект 35	Московская область, Ногинский район рядом с Степаново
Объект 36	Московская область, Ногинский район рядом с Фрязево
Объект 37	Московская область, Ногинский район рядом с Фрязево
Объект 38	Московская область, Ногинский район рядом с Есино
Объект 39	Московская область, Ногинский район рядом с Бабеево
Объект 40	Московская область, г.о. Щёлково, д. Кишкино, ул. Светлая
Объект 41	Московская область, р-н Воскресенский, г/пос Белоозерский, в районе д.Ивановка
Объект 42	Московская область, Раменский район, д. Дурниха и д. Шилово
Объект 43	Московская область, Раменский г.о., д. Прудки
Объект 44	Московская область, Раменский г.о., д. Прудки
Объект 45	Московская область, Раменский г.о., сельское поселение Чулковское
Объект 46	Московская область, Раменский район, деревня Софьино. Рядом д. Дурниха, Шилово, Паткино
Объект 47	Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №15
Объект 48	Московская область, р-н Павлово-Посадский, д. Борисово,
Объект 49	Московская область, Балашихинский район

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 19.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 20.

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 21.

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	рядом водоем	нет
Объект 3	в наличии	рядом река	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет
Объект 5	в наличии	рядом озеро	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет
Объект 7	в наличии	рядом река	нет
Объект 8	в наличии	нет	нет
Объект 9	в наличии	нет	нет
Объект 10	в наличии	нет	нет
Объект 11	в наличии	рядом река	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	рядом река	нет
Объект 17	в наличии	рядом река	нет
Объект 18	в наличии	нет	нет
Объект 19	в наличии	нет	нет
Объект 20	в наличии	рядом река	нет
Объект 21	в наличии	нет	нет
Объект 22	в наличии	нет	нет
Объект 23	в наличии	рядом река	нет
Объект 24	в наличии	нет	нет
Объект 25	в наличии	нет	нет
Объект 26	в наличии	нет	нет
Объект 27	в наличии	нет	нет
Объект 28	в наличии	нет	нет
Объект 29	в наличии	нет	нет
Объект 30	в наличии	нет	нет
Объект 31	в наличии	нет	нет
Объект 32	в наличии	нет	нет
Объект 33	в наличии	нет	нет
Объект 34	в наличии	нет	нет
Объект 35	в наличии	нет	нет
Объект 36	в наличии	нет	нет
Объект 37	в наличии	река по участку	нет
Объект 38	в наличии	нет	нет
Объект 39	в наличии	нет	нет
Объект 40	в наличии	нет	нет
Объект 41	в наличии	нет	нет
Объект 42	в наличии	нет	нет

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 43	в наличии	нет	нет
Объект 44	в наличии	нет	нет
Объект 45	в наличии	нет	нет
Объект 46	в наличии	нет	нет
Объект 47	в наличии	нет	нет
Объект 48	в наличии	нет	нет
Объект 49	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ Оценщика

Таблица 22.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	808 672 000	692
Объект 2	307 110 000	692
Объект 3	27 000 000	711
Объект 4	78 250 000	250
Объект 5	60 000 000	519
Объект 6	40 854 000	217
Объект 7	29 000 000	110
Объект 8	183 043 000	221
Объект 9	513 149 000	195
Объект 10	373 151 000	221
Объект 11	53 213 000	221
Объект 12	111 570 000	228
Объект 13	28 142 000	234
Объект 14	116 053 000	199
Объект 15	88 449 000	202
Объект 16	450 983 000	190
Объект 17	202 842 000	191
Объект 18	55 215 000	228
Объект 19	40 109 000	232
Объект 20	47 382 000	229
Объект 21	32 458 000	232
Объект 22	46 545 000	228
Объект 23	99 176 000	202
Объект 24	140 296 000	199
Объект 25	189 969 000	195
Объект 26	82 295 000	227
Объект 27	190 180 000	195
Объект 28	63 950 000	226
Объект 29	90 456 000	226
Объект 30	49 287 000	228
Объект 31	62 000 000	896
Объект 32	313 363 000	152
Объект 33	239 525 000	152
Объект 34	83 470 000	232
Объект 35	79 030 000	152
Объект 36	126 481 000	152
Объект 37	37 177 000	152
Объект 38	46 959 000	152
Объект 39	39 016 000	152
Объект 40	6 000 000	274
Объект 41	48 000 000	498
Объект 42	10 000 000	250
Объект 43	11 450 000	467

Объект анализа	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 44	6 000 000	342
Объект 45	14 900 000	608
Объект 46	6 250 000	250
Объект 47	14 000 000	751
Объект 48	1 100 000	54
Объект 49	24 000 000	600
	мин	54
	макс	896
	среднее	294
	медиана	227
	стандартное отклонение	192

Источник: 1. Анализ Оценщика 2. Расчеты Оценщика

Анализ данных представленных в табл. 22, показывает, что удельная цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 54 руб./кв. м до 896 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидок на торг. Анализ ценовых диапазонов для вариантов альтернативного использования не производился ввиду отсутствия такового.

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как «ниже средней», так как срок экспозиции объектов может составлять 6 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. 23).

Таблица 23.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

Множественная регрессия – один из наиболее распространенных методов определения стоимости объектов, учитывающих множество характеристик (факторов) данных объектов.

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) для земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного производства, представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная единовременная оплата	полная единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование объекта	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства, для ведения личного подсобного хозяйства	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Федурново)	представлены в табл. 16	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах области	«в пределах от 16 до 30 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»;	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора

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
		«в пределах от 31 до 50 км от МКАД»; «в пределах от 51 км от МКАД»	корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- 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	16	от 8 до 63	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	62 979,0; 9 880,0; 46 991,0; 299 548,0; 34 592,0; 220 510,0	от 17 567,0 до 2 631 000	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	коммуникации по границе	коммуникации по границе	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.
- рельеф объекта	относительно ровный	относительно ровный	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.
- форма объекта	представлена в табл. 8	представлена в табл. 18	Отличия выявить невозможно, 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.
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	представлены в табл. 4	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 4	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	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	есть	есть	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	рядом река и водоемы	представлена в табл. 21	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- 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.

Источники: 1. Анализ Оценщика.

Данные представленные в табл. 24 показывают, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- категория объекта (характеристика вида использования);
- разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов (другие характеристики).

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

- категория объекта (характеристика вида использования);
- разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика).

Для четырех исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 25 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 49 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния³ указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,4);
- для фактора «площадь объекта» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,3).

Такие элементы сравнения (ценообразующие факторы) как категория объекта и разрешенное использование объекта, в рамках настоящей оценки могут быть учтены посредством процедуры перекодировки.

Данная процедура представлена в разд. 6.1.2 настоящего отчета, значения корреляционной зависимости (коэффициента корреляции) для указанных факторов составляет:

- для фактора «категория объекта» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (0,7);
- для фактора «разрешенное использование объекта» отмечается слабое значение корреляционной зависимости (0,13).

Таким образом, такие элементы сравнения (ценообразующие факторы) объектов, как:

- категория объекта (характеристика вида использования);
- разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);

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)

- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика)

оказывают 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 посвященных анализу фактора передаваемых имущественных прав.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 25.

Таблица 25.

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

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

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Таблица 12			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,74	0,79
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

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

Таблица 12 (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

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

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 99

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 104

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.1. Земельные участки под МЖС			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,6%	7,3% 13,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,2%	8,0% 14,4%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,8%	7,3% 14,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	6,7% 14,7%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 101

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 103

Скидки на цены предложений на активном рынке. 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,9%	10,0% 19,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	9,3% 20,7%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,8%	9,8% 19,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,3%	9,1% 19,4%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 105

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 106

Скидки на цены предложений на активном рынке. 5. Земельные участки под объекты рекреации				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	—	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,7%	9,6%	17,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,4%	10,9%	17,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,2%	10,4%	18,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,3%	9,2%	17,4%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 107

Скидки на цены предложений на активном рынке. 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	—	—	—
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,5%	14,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	—	—	—
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,7%	7,7%	15,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,4%	8,3%	14,6%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	6,5%	14,1%

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

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению сотрудников банков, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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

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

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

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	12,5%	14,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	10,6%	12,3%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	15,8%	18,7%
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,2%	11,4%	13,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,4%	12,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,1%	14,9%	17,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	14,2%	13,1%	15,3%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 110

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	13,3%	9,8%	16,7%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,5%	9,3%	16,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,2%	9,2%	15,2%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	9,1%	15,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,3%	9,8%	16,7%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,4%	8,9%	15,8%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 111

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 2. Земельные участки под офисно-торговую застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	8,2%	14,7%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,8%	7,9%	13,7%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,0%	8,7%	13,3%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,7%	7,6%	13,8%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,4%	15,2%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,0%	8,1%	13,9%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 112

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	17,6%	13,0%	22,2%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,4%	11,6%	19,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	15,8%	12,2%	19,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,8%	11,7%	19,9%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,2%	13,0%	21,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	16,1%	12,0%	20,2%

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 113

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 114

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 115

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 116

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	14,4%	10,5%	18,3%
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,7%	9,3%	16,0%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,4%	10,3%	14,4%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,9%	9,3%	16,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,3%	9,7%	16,8%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,2%	9,8%	14,6%

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 28.

Таблица 28.

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 ноябре 2021 г.	3-6% (4,5%)	5-9% (7%)	5-8% (6,5%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	9-13% (11%)
г. Москва в ноябре 2021 г.	3-4% (3,5%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	8-10% (9%)	5-6% (5,5%)	8-11% (9,5%)	4-6% (5%)	8-12% (10%)	8-12% (10%)

Подтверждение информации

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)
Новосибирск	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	4-7 (5,5)	7-11 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-8 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.	3,1	5,5	4,6	8,0	4,6	8,6	5,9	9,7	9,9
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-8 (6,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-10 (9)	-	6-10 (8)	-	7-10 (8,5)	-	9-13 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (5)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Тамбов	3-5 (4)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-8 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.	3,8	6,7	4,8	8,5	5,0	8,5	6,1	10,4	10,7
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2021 г.	3-6 (4,5)	5-9 (7)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-13 (11)
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 № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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

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

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

Таблица 14

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69 - 0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,58 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,52
Под офисно-торговую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79 - 0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,59 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47 - 0,53
Под жилую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80 - 0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45 - 0,51
Под объекты рекреации		
Областной центр	1,00	1,00 - 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	0,60	0,57 - 0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,44 - 0,52

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 16

индустриальная застройка	аналог				
объект оценки	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,41	1,67	2,04
II	0,81	1,00	1,14	1,35	1,65
III	0,71	0,88	1,00	1,18	1,45
IV	0,60	0,74	0,85	1,00	1,22
V	0,49	0,60	0,69	0,82	1,00

Таблица 17

офисно-торговая застройка	аналог				
объект оценки	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,62
III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
V	0,50	0,62	0,69	0,82	1,00

Таблица 18

жилая застройка	аналог				
объект оценки	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,08
II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,69
III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,50
IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,27
V	0,48	0,59	0,67	0,79	1,00

Таблица 19

под объекты рекреации	аналог				
объект оценки	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,25	1,41	1,67	2,08
II	0,80	1,00	1,13	1,33	1,67
III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,48
IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,25
V	0,48	0,60	0,68	0,80	1,00

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

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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

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

Таблица 62

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 64

индустриальная застройка	аналог					
объект оценки	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,16	1,25	1,33	1,50	1,33
II	0,86	1,00	1,08	1,15	1,12	1,15
III	0,80	0,93	1,00	1,07	1,04	1,07
IV	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97	0,90
V	0,77	0,90	0,96	1,03	1,00	1,03
VI	0,75	0,87	0,94	1,00	0,97	1,00

Таблица 65

офисно-торговая застройка	аналог					
объект оценки	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,14	1,30	1,37	1,30	1,49
II	0,89	1,00	1,14	1,21	1,14	1,31
III	0,77	0,88	1,00	1,05	1,00	1,15
IV	0,73	0,83	0,95	1,00	0,95	1,09
V	0,77	0,88	0,90	1,05	1,00	1,15
VI	0,67	0,76	0,87	0,92	0,87	1,00

Таблица 66

жилая застройка	аналог					
объект оценки	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,14	1,38	1,32	1,27	1,52
II	0,94	1,00	1,22	1,16	1,11	1,33
III	0,72	0,82	1,00	0,95	0,91	1,09
IV	0,76	0,86	0,96	1,00	0,96	1,15
V	0,79	0,90	1,10	1,04	1,00	1,20
VI	0,66	0,75	0,92	0,87	0,84	1,00

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³		аналог					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,25	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России		аналог					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,79	0,91	1,00	1,08	1,20	1,26
	6000-10000	0,73	0,84	0,93	1,00	1,11	1,16
	10000-25000	0,66	0,76	0,83	0,90	1,00	1,05
	>25000	0,63	0,72	0,79	0,86	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России		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	

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

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

Таблица 38

Земельные участки г. Санкт-Петербург		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 Московская область		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 (категории городов)

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

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

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) г. Москва		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

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	1,19	1,34	1,47
	1500-3000	0,84	1,00	1,12	1,23
	3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,10
	6000-10000	0,68	0,81	0,91	1,00

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

Наличие коммуникаций

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

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

В табл. 32 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 32.

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

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

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

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,16	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,14	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммунационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммунационные связи)	1,15	1,12	1,18
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,13	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммунационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммунационные связи)	1,18	1,15	1,22

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

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,16	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,25	1,20	1,31
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммунационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммунационные связи)	1,15	1,10	1,21
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,14	1,23
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммунационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммунационные связи)	1,18	1,13	1,24

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

Таблица 49 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,22	1,19 - 1,26
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,18 - 1,27
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,13 - 1,19
Земельные участки под объекты придорожного сервиса		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17 - 1,21
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,20 - 1,27
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,15	1,12 - 1,18

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

Таблица 51 (продолжение)

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

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

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
г. Москва и Московская область		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,07 - 1,33
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,02 - 1,39
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,20	1,08 - 1,34
г. Санкт-Петербург и Ленинградская область		
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,06 - 1,32
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,06 - 1,44
Отношение удельной цены земельных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммунациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,20	1,08 - 1,34

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

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

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

Таблица 52

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

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

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

Таблица 53

Коммуникации	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-19%	-17%	-31%	-30%	-32%	-43%
Э	18%	0%	-4%	-2%	-19%	-17%	-20%	-32%
Г	23%	4%	0%	2%	-15%	-13%	-17%	-30%
В, К, Т, Комм	20%	2%	-2%	0%	-17%	-15%	-19%	-31%
Э, Г	45%	23%	18%	21%	0%	2%	-2%	-17%
Э, В, К, Т, Комм	42%	20%	15%	18%	0%	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 оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 54

Коммуникации	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	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%	-19%	-19%	-34%
Э, Г	51%	24%	22%	26%	0%	3%	2%	-17%
Э, В, К, Т, Комм	46%	20%	18%	22%	0%	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 оценки недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

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

Таблица 55

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

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

В табл. 33 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 33.

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

Матрицы коэффициентов
Таблица 59¹⁶

Под индустриальную застройку	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-15%	-14%	-5%	-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	31%	28%	30%	37%	10%	16%	18%	0%

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

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

Таблица 60¹⁷

Под офисно-торговую застройку	Аналог							
	Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутствует	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%
Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	-22%
Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%
В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-26%
Э, Г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	4%	-10%
Э, В, К, Т, Комм	29%	11%	12%	16%	-4%	0%	1%	-13%
Г, В, К, Т, Комм	28%	10%	11%	15%	-4%	-1%	0%	-14%
Э, Г, В, К, Т, Комм	49%	28%	29%	34%	14%	15%	16%	0%

Таблица 61

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

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

Справочник 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, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, 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%	-16%	-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%	2%	17%	16%	0%

Таблица 63

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,26	1,20	1,32
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,19	1,13	1,25
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,24	1,21	1,26
Земельные участки под объекты придорожного сервиса			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты придорожного сервиса с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)	1,14	1,11	1,16

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

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 47

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 48

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.)				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,17	1,05	1,29
2	Санкт-Петербург	1,20	1,06	1,32
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,18	1,07	1,30
4	города с населением менее 1 млн. человек	1,21	1,09	1,33

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

Форма объекта

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrile.ru (см. табл. 35).

Таблица 35.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **;			
2	2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,68	0,91	0,80
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,25	1,16
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,40	1,24

Подтверждение информации

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриелт
некоммерческая организация

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 15.10.2021 г.)

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

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для 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 для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, влияющим на глубину промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,68	0,91	0,80
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,25	1,16
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,40	1,24

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

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

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2623-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoego-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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

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

Таблица 109

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

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

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 111

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,85	0,81	0,86
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	0,75	0,84

Таблица 112

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных участков с асфальтированными подъездными путями				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,86	0,93
2	Санкт-Петербург	0,92	0,88	0,95
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,91	0,87	0,95
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,92	0,88	0,97

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

Вышеуказанные исследования представлены:

- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год;
- на сайте <https://statielt.ru>.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 37, 38.

Таблица 37.

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

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

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

Таблица 113

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁸

Таблица 115

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,24	1,16	1,31
2	Санкт-Петербург	—	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,15	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,20	1,14	1,27
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,22	1,16	1,29
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,22	1,15	1,29
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,14	1,28

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

Таблица 38.

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

17 ② ③ ④ statrielt.ru

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2021

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 оценке на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2021 года

Источники расчетов StatRielt на основе актуальных рыночных данных за истекший период

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов [*] : 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства ^{**} ; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,68	0,91	0,80
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,25	1,16
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,40	1,24

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

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

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 квадрату или прямоугольнику. 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.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом выбор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2623-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-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 - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 39.

Таблица 39.

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

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть 1.
Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное
местоположение. Полная версия по состоянию на сентябрь 2020 г.
**Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 117

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁴⁹

Таблица 119

Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,70 - 0,80
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,82
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,82
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 120

Отношение удельной цены земельного участка под объекты рекреации, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них			
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,77	0,70 - 0,84
2	Санкт-Петербург	—	—
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,69 - 0,81
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,76	0,70 - 0,81
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,81
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,75	0,69 - 0,81
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,75	0,69 - 0,82

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

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://statrielt.ru/>;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт некоммерческая организация Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и прайс				
на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.10.2021 года				
Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 15.10.2021 г.)				
Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.				
Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов:				
Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал				
№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,05	1,20	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,01	1,18	1,09
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной э/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью, для участков производственного и складского назначения	1,05	1,20	1,12
6	Огражденные по периметру металлическим забором (важность от материала и качества: бутовый, бетонный или кирпичный)	1,07	1,22	1,14
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,04	1,06	1,05
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02
При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.				

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

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 102

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраямемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,86	0,84	0,88
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку на неохраямемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,88	0,85	0,90
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС на неохраямемой 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 неохраямемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81	0,85

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 городов³⁶

Таблица 104

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраямой 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 105

Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС на неохраямой 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

³⁶ В случае, когда по категории городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация категорий не изменялась. При оценке объектов, находящихся в той категории городов, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Источник: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021q/korrektirovki-stoimosti-zemli/2636-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).
4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.
5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков, аналогичных оцениваемым, в регионе может быть оценена как «ниже средней». Срок экспозиции данных объектов недвижимости на рынке оценивается в 6 месяцев.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемых земельных участках отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства (улучшения).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «сельскохозяйственное производство».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «сельскохозяйственное производство».

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 (свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельные участки) все рассматриваемые земельные участки имеют категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – **для сельскохозяйственного производства**.

Как следствие, у Оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельных участков под строительство объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений) не относящихся к понятию «для сельскохозяйственного производства», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях для сельскохозяйственного производства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков. Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 41.

Таблица 41.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с сельскохозяйственным производством	Деятельность, не связанная с сельскохозяйственным производством
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, предназначенный для сельскохозяйственного производства).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

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

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки

дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

1. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

2. Метод остатка

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

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

Согласование результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

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

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

поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 42.

Таблица 42.

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)	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод корректировок	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод выделения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемые земельные участки являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки сданы в долгосрочную аренду, что подтверждается Договором аренды. На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельных участков в аренду, с учетом дохода от их продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия долгосрочного Договора аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	
Метод капитализации земельной ренты	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод капитализации земельной ренты) Оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
Метод остатка	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод остатка) Оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.1.1 Общие положения

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

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i * (1-r)^i \quad (1)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1..n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае **метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1..n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

Ведение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации дохода**. Традиционно модель метода капитализации дохода описывается зависимостью вида:

$$PV = \frac{I}{R}, \quad (3)$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (3) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке, выполняется следующий алгоритм:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.1.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к оценке объекта (объектов) оценки принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. 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.

Наличие долгосрочного договора аренды земельных участков позволяет рассматривать только один вариант использования этих земельных участков – сдача в аренду на срок и по арендной ставке, предусмотренных договором аренды с последующей продажей объектов (земельных участков) по выкупной стоимости, определенной условиями договора аренды (после окончания срока аренды). При этом реализуется алгоритм идентичный алгоритму расчета для метода дисконтирования денежных потоков.

Обоснование периода прогнозирования.

Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре долгосрочной аренды оцениваемых земельных участков, а именно Договор аренды действует 30 лет начиная с 01.08.2015 г., т.е. до 31.07.2045 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит 284 месяца ((31.07.2045 - 01.08.2015)/12=284) или 23,7 года.

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток дохода в течение периода прогнозирования.

Способность оцениваемых земельных участков приносить доход в течение периода прогнозирования определяется действующим Договором аренды.

Дополнительно к анализу возможности объекта (объектов) оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, были определены:

- величины и временной структуры доходов от использования земельных участков;
- величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения дохода от использования земельных участков.

Доход от использования земельных участков определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе данных, указанных в Договоре аренды земельных участков.

В качестве операционных расходов, которые несет собственник объектов оценки (земельных участков), рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком оценки (Решение Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха» (в ред. от 10.06.2015 №02/03)), размер земельного налога составляет 0,3% в год от кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, размер ежемесячного земельного налога будет определяться на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{налог}} = \frac{0,3\% * C_{\text{кад.}}}{12 * 100\%},$$

где:

0,3% - ставка годового земельного налога;

$C_{\text{кад.}}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. (источник данных - <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>);

12 - количество месяцев в году.

Данные о кадастровой стоимости земельных участков, из которых образованы оцениваемые земельные участки, представлены ниже:

Данные о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:198:

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 08.12.2021

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Погашено
Кадастровый номер	50:15:0000000:198
Дата присвоения кадастрового номера	29.05.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р.н. Балашихинский
Площадь, кв.м	72850
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	14717518
Дата определения	01.01.2018

Источник: 1. <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>.

Данные о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:187:

← ↻ 📄 rosreestr.ru Личный кабинет 242 07/08

Сведения об объекте


Земельный участок
 Дата обновления информации: 08.12.2021
 ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Погашено
Кадастровый номер	50:15:0000000:187
Дата присвоения кадастрового номера	29.05.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Балашихинский
Площадь, кв.м	346541
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1022295.95
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	15.01.2019

Источник: 1. <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>.

Данные о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером: 50:15:0000000:188:

← ↻ 📄 rosreestr.ru Личный кабинет 242 07/08

Сведения об объекте


Земельный участок
 Дата обновления информации: 08.12.2021
 ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Погашено
Кадастровый номер	50:15:0000000:188
Дата присвоения кадастрового номера	29.05.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	обл. Московская, р-н Балашихинский
Площадь, кв.м	255102
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1112244.72
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	15.01.2019

Источник: 1. <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельных участков определен как разность между доходами и операционными расходами. Полученный результат представлен в табл. 43.

Таблица 43.

Определение чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков

Кадастровый №	Кадастровый № первоначального земельного участка	Кадастровая стоимость, руб.*	Ставка аренды, руб. мес.	Ставка налога, руб. мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб. мес.
50:15:0000000:155984	50:15:0000000:198	127 217,58	338,84	31,80	307,04
50:15:0000000:155985		19 957,60	53,16	4,99	48,17
50:15:0000000:155986	50:15:0000000:187	138 624,25	253,03	34,66	218,37
50:15:0000000:155987		883 671,70	1 612,97	220,92	1 392,05
50:15:0000000:155988	50:15:0000000:188	150 821,12	186,32	37,71	148,61
50:15:0000000:155989		961 423,60	1 187,68	240,36	947,32

* - значение данного параметра рассчитывалось пропорционально площади оцениваемых земельных участков.

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

Анализ способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохраняет способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия Договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельного участка после окончания действия Договора аренды.

Для расчета постпрогнозной стоимости объекта (объектов) оценки необходимо определить стоимость оцениваемых земельных участков без учета обременений.

Для решения данной задачи использовался метод регрессионного анализа.

Определение стоимости объекта (объектов) методом регрессионного анализа предполагает следующую последовательность действий:

- подготовку массива исходных данных, предполагающую: выбор объектов-аналогов; выбор единицы сравнения; определение ценообразующих факторов;
- формирование модели ценообразования;
- расчет стоимости объекта (объектов) оценки на основании сформированной модели ценообразования.

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

На этапе сбора информации выяснилось, что в открытом доступе отсутствует достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов аналогичных объекту (объектам) оценки.

По мнению Оценщика, причиной этого послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Исходя из этого, при определении стоимости объекта (объектов) оценки в рамках сравнительного (рыночного) подхода, Оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных ofert) объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки и взятых из открытых источников сети Internet (всемирная система объединённых компьютерных сетей для хранения и передачи информации).

Периодические издания, выпускаемые в бумажном виде не использовались, так как, в большинстве случаев, информацию, публикуемую в периодических изданиях, можно найти в сети Internet.

В частности, были использованы сайты сети Internet (ссылки на которые представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

Выбор данных источников информации обусловлен тем, что данные интернет сайты, по мнению Оценщика, содержат наибольший объем рыночных данных по продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой.

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе Оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 40 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

В результате проведенного Оценщиком анализа информации, размещенной в указанных выше источниках, из общего массива данных в качестве объектов-аналогов использовались объекты, выбранные для ценового анализа в разделе «Анализ рынка», наиболее схожие с объектом (объектами) оценки по указанным характеристикам.

Описание выбранных объектов-аналогов, представлено в разделе 3.2.3 настоящего Отчета.

В рамках настоящего Отчета, выбор объектов в качестве объектов-аналогов обусловлен следующим:

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 14 настоящего Отчета.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{з\text{у}}$ - площадь объекта, кв. м.

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

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

Определение ценообразующих факторов.

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.
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.

В результате проведенного сравнения объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов было проанализировано отличие объекта (объектов) оценки от объектов-аналогов по ряду признаков и установлено следующее.

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- 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, иные условия);
- физические характеристики объекта, а именно: наличие коммуникаций, рельеф объекта, форма 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, а именно: наличие подъездных дорог, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

идентичны (не имеют существенных отличий) или отличия выявить невозможно для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов и не участвуют в дальнейших расчетах.

Такие характеристики местоположения объектов-аналогов, как: адрес объекта, типовая зона в пределах региона, учтены в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

Такая характеристика местоположения, как типовая зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась.

В соответствии с проведенным исследованием закономерностей ценообразования для объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки, были определены следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов:

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- характеристика вида использования - категория объекта;
- характеристика вида использования - разрешенное использование объекта;
- характеристика местоположения – удаление от МКАД;
- физическая характеристика – площадь объекта;
- другие характеристики - наличие факторов, повышающих стоимость объектов.

Формирование модели ценообразования

Для проведения дальнейших расчетов необходимо проведение процедуры формализации качественных характеристик вида использования объектов-аналогов «категория объекта» и «разрешенное использования объекта».

Для решения указанной задачи использовалась процедура перекодирования. Для проведения процедуры перекодировки качественных характеристик может быть применен метод оптимизации, заключающийся в том, что каждой градации x_{jq} признака x_j ставится в соответствие среднее арифметическое наблюдаемых значений y_i зависимого признака по всем объектам, которые имеют то же значение градации $x_{ij}=x_{jq}$. Пусть в исходной выборке данных, состоящей из n объектов, набралось n_q объектов, у которых значение рассматриваемого фактора совпало с градацией x_{jq} .

Тогда этой градации можно присвоить числовую метку $\tilde{x}_j^q$:

$$\tilde{x}_j^q = \frac{1}{n_q} \sum_{x_{ij}=x_{jq}} y_i$$

Такая перекодировка хорошо интерпретируема и максимизирует корреляцию. Заметим, что в многомерном случае такой подход может быть обоснован только для наиболее значимых факторов, влияние которых на значения y очевидно. В этом случае рекомендуется использовать метод *последовательного числового перекодирования*.

Пусть построена регрессионная модель, в которую включено k_1 уже оцифрованных признаков (количественные, бинарные и уже оцифрованные неколичественные признаки). Тогда в качестве числовых меток $\tilde{x}_j^q$ для градаций x_j^q нового неколичественного влияющего фактора, можно рассмотреть средние арифметические остатков ε_i , рассчитанные для тех объектов, у которых значения данного признака совпадают с градацией x_j^q :

$$\tilde{x}_j^q = \frac{1}{n_q} \sum_{x_{ij}=x_j^q} \varepsilon_i,$$

где:

$\varepsilon_i = y_i - \tilde{y}_i$ – разности между наблюдаемыми и модельными значениями результирующего признака, то есть та часть реальных рыночных цен, которую не удалось объяснить с помощью регрессионной модели с k_1 переменными.

Таким образом, в отличие от «прямой оптимизации» при последовательном перекодировании рассматривается влияние признака на еще необъясненную моделью часть наблюдаемых ценовых значений. Оцифровка является оптимизационной – она минимизирует остаточную разность квадратов регрессии.

При проведении настоящей оценки была принята следующая процедура последовательной перекодировки:

- формировалась экспоненциальная регрессионная модель для числовых характеристик (факторов) – «удаление объекта от МКАД» и «площадь объекта»;
- рассчитывалась ошибка аппроксимации для каждого объекта-аналога;
- рассчитывалась среднее значение ошибки для объектов с идентичной оцифровкой качественных характеристик «категория объекта» и «разрешенное использование объекта».

Первым этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Это связано с тем, что, как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

Для проведения дальнейших расчетов учтена поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 44.

Таблица 44.

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 ноябре 2021 г.	3-6% (4,5%)	5-9% (7%)	5-8% (6,5%)	9-11% (10%)	6-8% (7%)	9-11% (10%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	9-13% (11%)
г. Москва в ноябре 2021 г.	3-4% (3,5%)	5-7% (6%)	4-5% (4,5%)	8-10% (9%)	5-6% (5,5%)	8-11% (9,5%)	4-6% (5%)	8-12% (10%)	8-12% (10%)

Подтверждение информации

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	2-4 (3)	4-6 (5)	3-6 (4,5)	6-8 (7)	3-5 (4)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-10 (9)	8-10 (9)
Екатеринбург	2-4 (3)	5-7 (6)	3-5 (4)	5-9 (7)	3-5 (4)	6-10 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	8-11 (9,5)
Краснодар	2-5 (3,5)	4-6 (5)	3-4 (3,5)	7-9 (8)	3-6 (4,5)	6-10 (8)	4-6 (5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Москва	3-4 (3,5)	5-7 (6)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-12 (10)	8-12 (10)
Новосибирск	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	8-10 (9)
Ростов-на-Дону	2-3 (2,5)	4-7 (5,5)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	4-7 (5,5)	7-11 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	10-12 (11)
С.-Петербург	2-4 (3)	4-7 (5,5)	4-8 (6)	6-10 (8)	3-5 (4)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2021 г.	3,1	5,5	4,6	8,0	4,6	8,6	5,9	9,7	9,9
Средние города									
Владивосток	2-4 (3)	5-8 (6,5)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	8-13 (10,5)
Омск	2-4 (3)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	3-6 (4,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Севастополь	4-5 (4,5)	8-10 (9)	-	6-10 (8)	-	7-10 (8,5)	-	9-13 (11)	10-12 (11)
Ставрополь	3-5 (4)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	7-9 (8)	3-7 (5)	9-12 (10,5)	8-12 (10)
Тамбов	3-5 (4)	5-7 (6)	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	10-12 (11)
Тверь	3-5 (4)	4-8 (6)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2021 г.	3,8	6,7	4,8	8,5	5,0	8,5	6,1	10,4	10,7
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2021 г.	3-6 (4,5)	5-9 (7)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	9-13 (11)
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 № 29, 2021 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 11%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 1	808 672 000	-11	719 718 080	44	1 168 600	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 2	307 110 000	-11	273 327 900	44	443 800	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
							производства
Объект 3	27 000 000	-11	24 030 000	35	38 000	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 4	78 250 000	-11	69 642 500	37	313 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 5	60 000 000	-11	53 400 000	15	115 579	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 6	40 854 000	-11	36 360 060	50	188 600	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 7	29 000 000	-11	25 810 000	63	263 761	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 8	183 043 000	-11	162 908 270	31	827 796	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 9	513 149 000	-11	456 702 610	45	2 631 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 10	373 151 000	-11	332 104 390	38	1 690 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 11	53 213 000	-11	47 359 570	26	241 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 12	111 570 000	-11	99 297 300	40	488 684	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 13	28 142 000	-11	25 046 380	37	120 480	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 14	116 053 000	-11	103 287 170	37	583 978	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 15	88 449 000	-11	78 719 610	35	437 178	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 16	450 983 000	-11	401 374 870	30	2 375 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 17	202 842 000	-11	180 529 380	28	1 059 824	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 18	55 215 000	-11	49 141 350	30	241 677	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 19	40 109 000	-11	35 697 010	30	172 703	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 20	47 382 000	-11	42 169 980	30	207 225	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 21	32 458 000	-11	28 887 620	30	140 157	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 22	46 545 000	-11	41 425 050	30	204 017	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 23	99 176 000	-11	88 266 640	30	490 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 24	140 296 000	-11	124 863 440	45	706 477	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 25	189 969 000	-11	169 072 410	32	973 862	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 26	82 295 000	-11	73 242 550	48	363 064	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 27	190 180 000	-11	169 260 200	31	973 870	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 28	63 950 000	-11	56 915 500	48	282 663	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 29	90 456 000	-11	80 505 840	28	399 413	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 30	49 287 000	-11	43 865 430	26	216 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 31	62 000 000	-11	55 180 000	23	69 200	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 32	313 363 000	-11	278 893 070	36	2 062 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 33	239 525 000	-11	213 177 250	36	1 575 331	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 34	83 470 000	-11	74 288 300	26	360 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 35	79 030 000	-11	70 336 700	40	520 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 36	126 481 000	-11	112 568 090	36	832 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 37	37 177 000	-11	33 087 530	36	244 585	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 38	46 959 000	-11	41 793 510	36	309 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 39	39 016 000	-11	34 724 240	38	257 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 40	6 000 000	-11	5 340 000	20	21 885	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 41	48 000 000	-11	42 720 000	41	96 302	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 42	10 000 000	-11	8 900 000	29	40 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 43	11 450 000	-11	10 190 500	25	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 44	6 000 000	-11	5 340 000	16	17 567	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 45	14 900 000	-11	13 261 000	21	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 46	6 250 000	-11	5 562 500	29	25 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 47	14 000 000	-11	12 460 000	22	18 637	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 48	1 100 000	-11	979 000	60	20 401	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 49	24 000 000	-11	21 360 000	8	40 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

Вторым этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие других характеристики, в части наличия факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек). Это связано с тем, что, часть объектов-аналогов не имеют указанные факторы в отличие от оцениваемых объектов, которые указанные факторы имеют. В рамках настоящего Отчета величина поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов, определена на основе данных, представленных на сайте <https://statirelt.ru>.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость объектов, представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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 01.10.2021

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 оценке на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2021 года

Источники расчетов Statirelt.ru на основе актуальных рыночных данных за истекший период

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земель сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные 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 изрезанными или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,68	0,91	0,80
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,25	1,16
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,40	1,24

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

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

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 квадрату или прямоугольнику. Учитывая рельеф местности, равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-5%), 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.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2623-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda>.

Формула для расчета значения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов

(наличие поблизости водоёмов и рек), имеет следующий вид:

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

где:

$K_{ОЦ}$ - значение коэффициента наличия улучшения для объекта оценки;

$K_{ОА}$ - значение коэффициента наличия улучшения для объекта-аналога.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор отсутствует, составит:

$$\Pi = \left(\frac{1,24}{1} - 1 \right) * 100\% = 24\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор есть, составит:

$$\Pi = \left(\frac{1,24}{1,24} - 1 \right) * 100\% = 0\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объекта-аналога № 37, у которого река протекает по его территории, составит:

$$\Pi = \left(\frac{1,24}{1,4} - 1 \right) * 100\% = -11\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 1	719 718 080	24	892 450 419	764	44	1 168 600	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 2	273 327 900	0	273 327 900	616	44	443 800	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 3	24 030 000	0	24 030 000	632	35	38 000	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 4	69 642 500	24	86 356 700	276	37	313 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 5	53 400 000	0	53 400 000	462	15	115 579	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 6	36 360 060	24	45 086 474	239	50	188 600	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 7	25 810 000	0	25 810 000	98	63	263 761	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 8	162 908 270	24	202 006 255	244	31	827 796	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 9	456 702 610	24	566 311 236	215	45	2 631 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 10	332 104 390	24	411 809 444	244	38	1 690 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 11	47 359 570	0	47 359 570	197	26	241 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 12	99 297 300	24	123 128 652	252	40	488 684	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 13	25 046 380	24	31 057 511	258	37	120 480	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 14	103 287 170	24	128 076 091	219	37	583 978	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 15	78 719 610	24	97 612 316	223	35	437 178	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 16	401 374 870	0	401 374 870	169	30	2 375 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 17	180 529 380	0	180 529 380	170	28	1 059 824	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 18	49 141 350	24	60 935 274	252	30	241 677	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 19	35 697 010	24	44 264 292	256	30	172 703	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 20	42 169 980	0	42 169 980	203	30	207 225	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 21	28 887 620	24	35 820 649	256	30	140 157	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 22	41 425 050	24	51 367 062	252	30	204 017	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 23	88 266 640	0	88 266 640	180	30	490 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 24	124 863 440	24	154 830 666	219	45	706 477	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 25	169 072 410	24	209 649 788	215	32	973 862	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 26	73 242 550	24	90 820 762	250	48	363 064	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 27	169 260 200	24	209 882 648	216	31	973 870	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 28	56 915 500	24	70 575 220	250	48	282 663	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 29	80 505 840	24	99 827 242	250	28	399 413	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 30	43 865 430	24	54 393 133	252	26	216 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 31	55 180 000	24	68 423 200	989	23	69 200	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 32	278 893 070	24	345 827 407	168	36	2 062 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 33	213 177 250	24	264 339 790	168	36	1 575 331	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 34	74 288 300	24	92 117 492	256	26	360 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 35	70 336 700	24	87 217 508	168	40	520 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 36	112 568 090	24	139 584 432	168	36	832 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 37	33 087 530	-11	29 447 902	120	36	244 585	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 38	41 793 510	24	51 823 952	168	36	309 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 39	34 724 240	24	43 058 058	168	38	257 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 40	5 340 000	24	6 621 600	303	20	21 885	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 41	42 720 000	24	52 972 800	550	41	96 302	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 42	8 900 000	24	11 036 000	276	29	40 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 43	10 190 500	24	12 636 220	516	25	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 44	5 340 000	24	6 621 600	377	16	17 567	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 45	13 261 000	24	16 443 640	671	21	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 46	5 562 500	24	6 897 500	276	29	25 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 47	12 460 000	24	15 450 400	829	22	18 637	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 48	979 000	24	1 213 960	60	60	20 401	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 49	21 360 000	24	26 486 400	662	8	40 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

Источник: 1. Анализ Оценка 2. Расчеты Оценка

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния⁴ основных количественных характеристик объектов на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,4
Площадь	-0,3
Категория	подлежит процедуре перекодирования
Разрешенное использование	подлежит процедуре перекодирования

Источник: 1. Анализ Оценка.

Анализ полученных данных показывает, что основными характеристиками, влияющими на цену продажи рассматриваемых объектов, являются:

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,86);
- «площадь». Для данной характеристики отмечается умеренное значение корреляционной

⁴ 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)

зависимости (-0,3).

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым

Объект-аналог	Характеристика объекта				
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 1	44	1 168 600	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	764
Объект 2	44	443 800	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	616
Объект 3	35	38 000	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	632
Объект 4	37	313 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	276
Объект 5	15	115 579	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	462
Объект 6	50	188 600	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	239
Объект 7	63	263 761	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	98
Объект 8	31	827 796	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	244
Объект 9	45	2 631 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	215
Объект 10	38	1 690 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	244
Объект 11	26	241 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	197
Объект 12	40	488 684	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	252
Объект 13	37	120 480	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	258
Объект 14	37	583 978	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	219
Объект 15	35	437 178	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	223
Объект 16	30	2 375 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	169
Объект 17	28	1 059 824	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	170
Объект 18	30	241 677	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	252
Объект 19	30	172 703	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	256
Объект 20	30	207 225	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	203
Объект 21	30	140 157	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	256
Объект 22	30	204 017	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	252
Объект 23	30	490 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	180
Объект 24	45	706 477	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	219
Объект 25	32	973 862	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	215
Объект 26	48	363 064	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	250
Объект 27	31	973 870	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	216
Объект 28	48	282 663	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	250
Объект 29	28	399 413	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	250
Объект 30	26	216 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	252
Объект 31	23	69 200	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	989

Объект-аналог	Характеристика объекта				
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 32	36	2 062 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	168
Объект 33	36	1 575 331	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	168
Объект 34	26	360 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	256
Объект 35	40	520 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	168
Объект 36	36	832 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	168
Объект 37	36	244 585	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	120
Объект 38	36	309 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	168
Объект 39	38	257 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	168
Объект 40	20	21 885	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	244
Объект 41	41	96 302	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	550
Объект 42	29	40 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	276
Объект 43	25	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	516
Объект 44	16	17 567	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	377
Объект 45	21	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	671
Объект 46	29	25 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	276
Объект 47	22	18 637	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	829
Объект 48	60	20 401	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	48
Объект 49	8	40 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	662

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Процедура перекодировки качественной характеристики «категория объекта»

Двухфакторная модель «Удельная цена – «удаление от МКАД», «площадь объекта» имеет следующий вид:

$$C_{уд.} = 559,405928 \cdot R - 6,4435451 \cdot S_{об.} - 0,0000651 \cdot S_{об.}^2,$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м
Объект 1	764	200	564
Объект 2	616	247	369
Объект 3	632	331	301
Объект 4	276	301	-25
Объект 5	462	455	7
Объект 6	239	225	14
Объект 7	98	136	-38
Объект 8	244	306	-62
Объект 9	215	98	117
Объект 10	244	205	39
Объект 11	197	376	-179
Объект 12	252	270	-18

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м
Объект 13	258	313	-55
Объект 14	219	283	-64
Объект 15	223	305	-82
Объект 16	169	212	-43
Объект 17	170	310	-140
Объект 18	252	350	-98
Объект 19	256	355	-99
Объект 20	203	353	-150
Объект 21	256	357	-101
Объект 22	252	353	-101
Объект 23	180	334	-154
Объект 24	219	223	-4
Объект 25	215	290	-75
Объект 26	250	226	24
Объект 27	216	296	-80
Объект 28	250	232	18
Объект 29	250	353	-103
Объект 30	252	378	-126
Объект 31	989	407	582
Объект 32	168	193	-25
Объект 33	168	225	-57
Объект 34	256	368	-112
Объект 35	168	268	-100
Объект 36	168	273	-105
Объект 37	120	312	-192
Объект 38	168	307	-139
Объект 39	168	298	-130
Объект 40	244	429	-185
Объект 41	550	289	261
Объект 42	276	370	-94
Объект 43	516	397	119
Объект 44	377	455	-78
Объект 45	671	422	249
Объект 46	276	371	-95
Объект 47	829	416	413
Объект 48	48	171	-123
Объект 49	662	505	157

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «категория объекта» представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 1	564	
Объект 2	369	
Объект 3	301	
Объект 4		-25
Объект 5		7
Объект 6		14
Объект 7		-38
Объект 8		-62
Объект 9		117
Объект 10		39
Объект 11		-179

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 12		-18
Объект 13		-55
Объект 14		-64
Объект 15		-82
Объект 16		-43
Объект 17		-140
Объект 18		-98
Объект 19		-99
Объект 20		-150
Объект 21		-101
Объект 22		-101
Объект 23		-154
Объект 24		-4
Объект 25		-75
Объект 26		24
Объект 27		-80
Объект 28		18
Объект 29		-103
Объект 30		-126
Объект 31	582	
Объект 32		-25
Объект 33		-57
Объект 34		-112
Объект 35		-100
Объект 36		-105
Объект 37		-192
Объект 38		-139
Объект 39		-130
Объект 40		-185
Объект 41	261	
Объект 42		-94
Объект 43		119
Объект 44		-78
Объект 45		249
Объект 46		-95
Объект 47		413
Объект 48		-123
Объект 49		157
Индекс для перекодирования (оцифровки)	415	-47

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящих расчетов были приняты следующие количественные значения качественной переменной «категория объекта»:

- категория объекта «земли населенных пунктов» – 415;
- категория объекта «земли сельскохозяйственного назначения» – (минус) 47.

Процедура перекодировки качественной характеристики «разрешенное использование объекта»

Трехфакторная модель «Удельная цена – «удаление от МКАД», «площадь объекта», «категория объекта» имеет следующий вид:

$$C_{уд.} = 612,479973 \cdot Z - 8,4089662 \cdot R - 0,0000395 \cdot S_{об.} + 1,0278703 \cdot K,$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта аналога

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м
Объект 1	764	623	141
Объект 2	616	652	-36
Объект 3	632	743	-111
Объект 4	276	241	35
Объект 5	462	433	29
Объект 6	239	136	103
Объект 7	98	24	74
Объект 8	244	271	-27
Объект 9	215	82	133
Объект 10	244	178	66
Объект 11	197	336	-139
Объект 12	252	209	43
Объект 13	258	248	10
Объект 14	219	230	-11
Объект 15	223	253	-30
Объект 16	169	218	-49
Объект 17	170	287	-117
Объект 18	252	302	-50
Объект 19	256	305	-49
Объект 20	203	304	-101
Объект 21	256	306	-50
Объект 22	252	304	-52
Объект 23	180	293	-113
Объект 24	219	158	61
Объект 25	215	257	-42
Объект 26	250	146	104
Объект 27	216	265	-49
Объект 28	250	149	101
Объект 29	250	313	-63
Объект 30	252	337	-85
Объект 31	989	843	146
Объект 32	168	180	-12
Объект 33	168	199	-31
Объект 34	256	331	-75
Объект 35	168	207	-39
Объект 36	168	229	-61
Объект 37	120	252	-132
Объект 38	168	249	-81
Объект 39	168	234	-66
Объект 40	244	395	-151
Объект 41	550	690	-140
Объект 42	276	319	-43
Объект 43	516	353	163
Объект 44	377	429	-52
Объект 45	671	387	284
Объект 46	276	319	-43
Объект 47	829	378	451
Объект 48	48	59	-11
Объект 49	662	495	167

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «разрешенное использование объекта» представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «разрешенным использованием»	
	сельскохозяйственное производство	личное подсобное хозяйство
Объект 1	141	
Объект 2	-36	
Объект 3	-111	
Объект 4	35	
Объект 5	29	
Объект 6	103	
Объект 7	74	
Объект 8	-27	
Объект 9	133	
Объект 10	66	
Объект 11	-139	
Объект 12	43	
Объект 13	10	
Объект 14	-11	
Объект 15	-30	
Объект 16	-49	
Объект 17	-117	
Объект 18	-50	
Объект 19	-49	
Объект 20	-101	
Объект 21	-50	
Объект 22	-52	
Объект 23	-113	
Объект 24	61	
Объект 25	-42	
Объект 26	104	
Объект 27	-49	
Объект 28	101	
Объект 29	-63	
Объект 30	-85	
Объект 31		146
Объект 32		-12
Объект 33		-31
Объект 34		-75
Объект 35		-39
Объект 36		-61
Объект 37		-132
Объект 38		-81
Объект 39		-66
Объект 40	-151	
Объект 41	-140	
Объект 42	-43	
Объект 43	163	
Объект 44	-52	
Объект 45	284	
Объект 46	-43	
Объект 47	451	
Объект 48	-11	
Объект 49	167	
Индекс для перекодирования (оцифровки)	9	-39

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящих расчетов были приняты следующие количественные значения качественной переменной «разрешенное использование»:

- вид разрешенного использования объекта «для сельскохозяйственного производства» – 9;
- вид разрешенного использования объекта «для ведения ЛПХ» – (минус) 39.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов

Объект-аналог	Количественные характеристики		Качественные характеристики		Удельная цена, руб./кв. м
	Удаление от МКАД, км	Площадь объекта, кв. м	Индекс, учитывающий категорию	Индекс, учитывающий разрешенное использование	
Объект 1	44	1 168 600	415	9	764
Объект 2	44	443 800	415	9	616
Объект 3	35	38 000	415	9	632
Объект 4	37	313 000	-47	9	276
Объект 5	15	115 579	-47	9	462
Объект 6	50	188 600	-47	9	239
Объект 7	63	263 761	-47	9	98
Объект 8	31	827 796	-47	9	244
Объект 9	45	2 631 000	-47	9	215
Объект 10	38	1 690 000	-47	9	244
Объект 11	26	241 000	-47	9	197
Объект 12	40	488 684	-47	9	252
Объект 13	37	120 480	-47	9	258
Объект 14	37	583 978	-47	9	219
Объект 15	35	437 178	-47	9	223
Объект 16	30	2 375 000	-47	9	169
Объект 17	28	1 059 824	-47	9	170
Объект 18	30	241 677	-47	9	252
Объект 19	30	172 703	-47	9	256
Объект 20	30	207 225	-47	9	203
Объект 21	30	140 157	-47	9	256
Объект 22	30	204 017	-47	9	252
Объект 23	30	490 000	-47	9	180
Объект 24	45	706 477	-47	9	219
Объект 25	32	973 862	-47	9	215
Объект 26	48	363 064	-47	9	250
Объект 27	31	973 870	-47	9	216
Объект 28	48	282 663	-47	9	250
Объект 29	28	399 413	-47	9	250
Объект 30	26	216 000	-47	9	252
Объект 31	23	69 200	415	-39	989
Объект 32	36	2 062 000	-47	-39	168
Объект 33	36	1 575 331	-47	-39	168
Объект 34	26	360 000	-47	-39	256
Объект 35	40	520 000	-47	-39	168
Объект 36	36	832 000	-47	-39	168
Объект 37	36	244 585	-47	-39	120
Объект 38	36	309 000	-47	-39	168
Объект 39	38	257 000	-47	-39	168
Объект 40	20	21 885	-47	9	244
Объект 41	41	96 302	415	9	550
Объект 42	29	40 000	-47	9	276
Объект 43	25	24 500	-47	9	516
Объект 44	16	17 567	-47	9	377
Объект 45	21	24 500	-47	9	671
Объект 46	29	25 000	-47	9	276
Объект 47	22	18 637	-47	9	829

Объект-аналог	Количественные характеристики		Качественные характеристики		Удельная цена, руб./кв. м
	Удаление от МКАД, км	Площадь объекта, кв. м	Индекс, учитывающий категорию	Индекс, учитывающий разрешенное использование	
Объект 48	60	20 401	-47	9	48
Объект 49	8	40 000	-47	9	662

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

На основе полученного массива данных была сформирована модель с учетом всех ценообразующих факторов.

В качестве исходных данных использовались значения количественных и оцифрованных качественных характеристик (факторов):

- удаление объекта от МКАД;
- площадь объекта;
- индекс, учитывающий категорию объекта;
- индекс, учитывающий разрешенное использования объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 8.

Регрессионная статистика					
Множественный R	0,829040405				
R-квадрат	0,7				
Нормированный R-квад	0,658881447				
Стандартная ошибка	118,4789847				
Наблюдения	49				

Дисперсионный анализ					
	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	4	1357594,088	339398,5219	24,17838558	1,2588E-10
Остаток	44	617639,8715	14037,26981		
Итого	48	1975233,959			

	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	Верхние 95,0%
Свободный Y-пересечение	610,8966482	57,69772509	10,58788102	1,11406E-13	494,6145255	727,1787709	494,6145255	727,1788
Удаление от МКАД, км	-8,4359434	1,676476063	-5,031949782	8,67565E-06	-11,81465881	-5,057227909	-11,81465881	-5,05723
Площадь, кв. м	-0,0000350	2,86203E-05	-1,22273457	0,228111649	-9,26622E-05	2,26986E-05	-9,26622E-05	2,27E-05
Категория ЗУ	1,0316230	0,122665712	8,40996729	1,048E-10	0,784404526	1,278841548	0,784404526	1,278842
ВРИ	1,0186973	0,920338904	1,106871933	0,274364123	-0,836123857	2,873518461	-0,836123857	2,873518

Рис. 8. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,7). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = 610,8966482 - 8,4359434 * R - 0,000035 * S_{об.} + 1,031623 * K + 1,0186973 * V,$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

При расчете удельной стоимости для объекта (объектов) оценки использовались следующие исходные данные:

R - удаление объекта от МКАД – 16 км, что соответствует фактическим данным;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м – согласно данным, представленным в документах на объекты;

K - индекс, учитывающий категорию объекта – 415, что соответствует индексу категории объектов «земли населенных пунктов»;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта – 9, что соответствует индексу разрешенного использования объектов «для сельскохозяйственного производства».

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, без учета обременений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Индекс, учитывающий категорию объекта	Индекс, учитывающий назначение объекта	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0000000:155984	16	62 979,0	415	9	911
2	50:15:0000000:155985	16	9 880,0	415	9	913
3	50:15:0000000:155986	16	46 991,0	415	9	912
4	50:15:0000000:155987	16	299 548,0	415	9	903
5	50:15:0000000:155988	16	34 592,0	415	9	912
6	50:15:0000000:155989	16	220 510,0	415	9	905

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость объекта (объектов) оценки, 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, без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0000000:155984	62 979,0	911	57 373 869
2	50:15:0000000:155985	9 880,0	913	9 020 440
3	50:15:0000000:155986	46 991,0	912	42 855 792
4	50:15:0000000:155987	299 548,0	903	270 491 844
5	50:15:0000000:155988	34 592,0	912	31 547 904
6	50:15:0000000:155989	220 510,0	905	199 561 550

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков использовался метод кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставку дисконтирования для приведения денежного потока до налогообложения к дате анализа и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемыми.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска (премии за различные виды рисков, связанные со спецификой оцениваемого объекта). За базу для расчета принимается ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$R_{\text{капит}} = R_f + \Pi_{\text{риск инв.}} + \Pi_{\text{ликв}} + \Pi_{\text{инв.менед}},$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$\Pi_{\text{риск инв.}}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{\text{ликв}}$ - поправка на низкую ликвидность;

$\Pi_{\text{инв.менед}}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.
- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- ставку рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- государственные облигации РФ.
- Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.
- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

Итоговая расчетная зависимость, для определения R_f – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

I - размер среднегодовой инфляции.

Значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям, принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2020 – 2021 г.г. - в период с 07.12.2020 г. по 07.12.2021 г.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные средние значения бескупонной доходности представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности за период, %
0,25	3	5,75
0,5	6	5,84
0,75	9	5,93
1	12	6,02
2	24	6,31
3	36	6,53
5	60	6,83
7	84	7,01
10	120	7,19
15	180	7,36
20	240	7,45
30	360	7,56

Источник: 1. <http://www.cbr.ru> 2. Расчеты Оценщика.

На основе представленных данных по среднему значению бескупонной доходности, была построена модель изменения значения бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков.

В качестве исходных данных для построения модели использовались средние значения бескупонной доходности для периода погашения от 20 до 30 лет (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков).

В результате полученных расчетов, получена модель, имеющая следующий вид:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,011 * T + 7,23,$$

где:

T - период погашения (оставшийся срок аренды 3У), лет.

Таким образом, для оцениваемых земельных участков значение данного показателя (оставшийся срок аренды 23,7 года), с учетом округлений, составит:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,011 * 23,7 + 7,23 = 7,49$$

Значение полученной процентной ставки рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения бескупонной доходности, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

Размер годовой инфляции в России был определен на основе темпов роста показателей среднегодовой инфляции в России на основании данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития:

- «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов (ссылка на источник - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html);
- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года» (ссылка на источник информации - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_period_do_2036_goda.html).

Математическая зависимость для определения значения перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период имеет следующий вид:

$$g = \prod_{i=1}^n (I_{\text{ср.год}})^{1/n},$$

где:

n - номер последнего прогнозного периода;

$I_{\text{ср.год}}$ - значение среднегодовой инфляции за каждый год, входящий в прогнозный период.

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 58.

Таблица 58.

Данные по перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период на основании инфляции потребительских цен

№ периода	Период	Значение (прогнозное значение) инфляции, %	Коэффициент прогнозной инфляции
1	2021	104,3	1,043
2	2022	104,0	1,04
3	2023	104,0	1,04
4	2024	104,0	1,04
5	2025	104,0	1,04
6	2026	104,0	1,04
7	2027	104,0	1,04
8	2028	104,0	1,04
9	2029	104,0	1,04
10	2030	104,0	1,04
Среднее значение выборки			1,04

Источник: 1. www.economy.gov.ru.

Среднее значение годовой инфляции в РФ за период 2021-2030 г.г. составляет 4%.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$K_{\text{скор.}} = \frac{1 + K/100}{1 + I/100} - 1,$$

где:

$K_{\text{скор.}}$ - скорректированное значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям (безрисковой ставки);

K - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям по состоянию на дату оценки.

I - размер среднегодовой инфляции.

Скорректированное значение ставки бескупонной доходности для оцениваемых земельных участков составит:

$$K_{\text{скор.}} = \frac{1 + 7,49/100}{1 + 4/100} - 1 = 0,0336, \text{ что соответствует } 3,36\%$$

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 3,36%.

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в табл. 59.

Таблица 59.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1						
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	1	2	1	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	2	6	4	5	0	0	0	0	0
Сумма						26					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						1,86					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						1,860					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов

недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$r_{ликв.} = \frac{R * n}{12},$$

где:

$r_{ликв.}$ – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции земельных участков «для сельскохозяйственного использования» составляет в среднем 6 мес. для населенных пунктов группы А (Москвы и городов-спутников):

← ③ ↻ statrue.ru Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2021 года

развития рынка недвижимости

Статриелт
некоммерческая организация

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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 15.10.2021 г.)



- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7	6	8	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	9	7	10	12
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), включая земли для дачного строительства и для садоводства	2	31	14	12	15	18

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источники: 1. <https://statrue.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2625-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2021-goda>.

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объектов равного 6 мес., для оцениваемых земельных участков, составит:

$$r_{ликв.} = \frac{3,36\% * 6}{12} = 1,68\%$$

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:

$$P_{ликв.} = \left(\frac{r_{ликв.} / 100}{1 - r_{ликв.} / 100} \right) * 100,$$

где:

$r_{ликв.}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемых земельных участков, с учетом округлений, составит:

$$P_{ликв.} = \left(\frac{1,68 / 100}{1 - 1,68 / 100} \right) * 100 = 1,71\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премия (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять до 5%.

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки сданы в долгосрочную аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей, а также досрочного прекращения действия Договора аренды. Значение данного риска экспертно оценивается на уровне 0,75% (среднее значение между 0,5 и 1%).

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Результаты расчета ставки дисконтирования	
Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	3,36
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	1,86
Премия за низкую ликвидность	1,71
Премия за инвестиционный менеджмент	0,75
Годовая ставка дисконтирования	7,68
Ежемесячная ставка дисконтирования	0,618

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Как отмечалось ранее базовая расчетная зависимость для расчета стоимости объекта (объектов) оценки имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей $PV = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i}$ может быть

представлена зависимостью вида $\frac{1 - (1+r)^{-n}}{r}$ [8].

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать цену выкупа земельных участков.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3y} = (A - OP) * \frac{1 - (1 + r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{3y}}{(1 + r)^T},$$

где:

A - размер арендной платы для каждого оцениваемого земельного участка, руб./мес.;

OP - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.;

T - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.;

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

C'_{3y} - цена выкупа земельного участка, руб.

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$D = \frac{1}{(1 + r)^T},$$

где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше;

T - оставшийся срок аренды земельных участков, мес.

Рассчитанное значение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды, составит:

$$D = \frac{1}{(1 + 0,618 / 100)^{284}} = 0,1738$$

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, полученные с использованием доходного подхода

Кадастровый №	Рыночная стоимость, руб. без обременений	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб. с учетом округлений
50:15:0000000:155984	57 373 869	307,04	284	0,618	41 047	0,1738	9 971 578	10 012 625	10 000 000
50:15:0000000:155985	9 020 440	48,17	284	0,618	6 440	0,1738	1 567 752	1 574 192	1 600 000
50:15:0000000:155986	42 855 792	218,37	284	0,618	29 193	0,1738	7 448 337	7 477 530	7 500 000
50:15:0000000:155987	270 491 844	1 392,05	284	0,618	186 097	0,1738	47 011 482	47 197 579	47 200 000
50:15:0000000:155988	31 547 904	148,61	284	0,618	19 867	0,1738	5 483 026	5 502 893	5 500 000
50:15:0000000:155989	199 561 550	947,32	284	0,618	126 643	0,1738	34 683 797	34 810 440	34 800 000
Итого									106 600 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 5.4 настоящего Отчета.

6.3. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете был использован только один подход к оценке - доходный, 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 6 (Шести) самостоятельных земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, 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:

106 600 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:155984	62 979 +/- 88	10 000 000
2	50:15:0000000:155985	9 880 +/- 35	1 600 000
3	50:15:0000000:155986	46 991 +/- 76	7 500 000
4	50:15:0000000:155987	299 548 +/- 192	47 200 000
5	50:15:0000000:155988	34 592 +/- 65	5 500 000
6	50:15:0000000:155989	220 510 +/- 164	34 800 000

Примечание: стоимость объекта 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 6 (Шести) самостоятельных земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, 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:

106 600 000

**(Сто шесть миллионов шестьсот тысяч)
рублей,**

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:155984	62 979 +/- 88	10 000 000
2	50:15:0000000:155985	9 880 +/- 35	1 600 000
3	50:15:0000000:155986	46 991 +/- 76	7 500 000
4	50:15:0000000:155987	299 548 +/- 192	47 200 000
5	50:15:0000000:155988	34 592 +/- 65	5 500 000
6	50:15:0000000:155989	220 510 +/- 164	34 800 000

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
11. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

2. Справочная литература

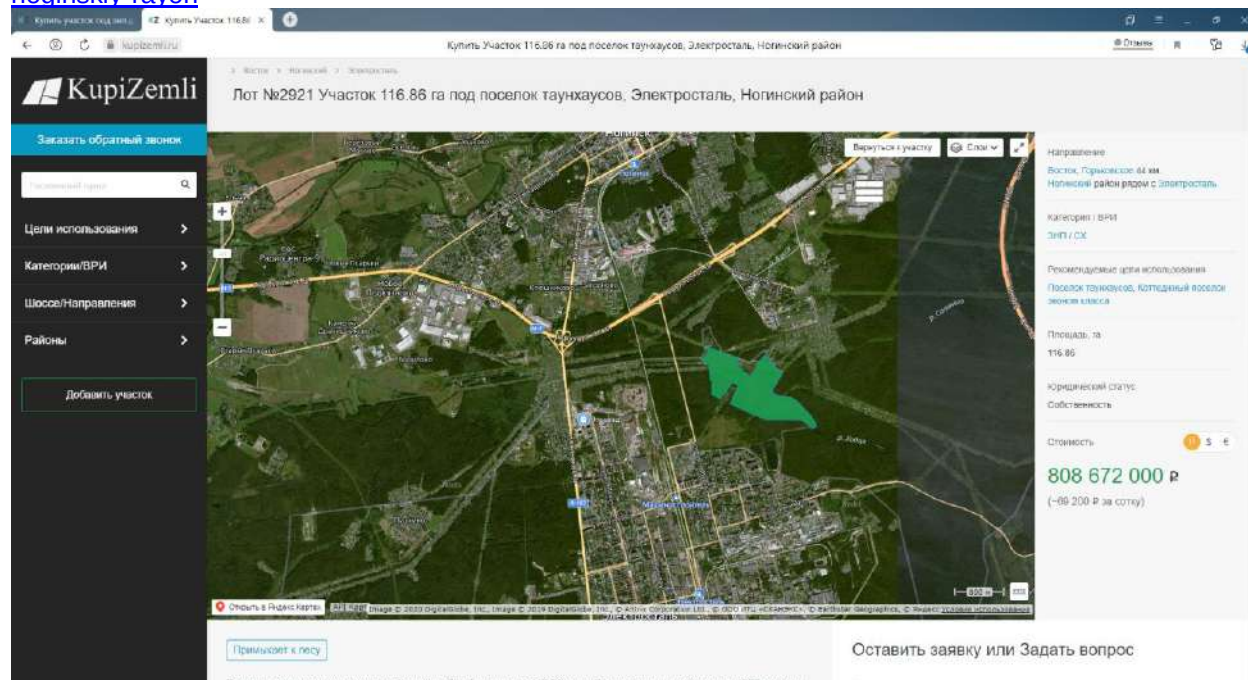
1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 29, 2021 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 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

1. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-11686-ga-pod-poselok-taunhausov-elektrostal-noginskiy-rayon>



KupiZemli

Заказать обратный звонок

Полный адрес

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №2921 Участок 116.86 га под поселок таунхаусов, Электросталь, Ногинский район

Направление: Восток, Горьковское 44 км, Ногинский район рядом с электросталь

Категория: ВРИ: ЗНП / СЗ

Рекомендуемые виды использования: Поселок таунхаусов, Коттеджный поселок, Земля класса

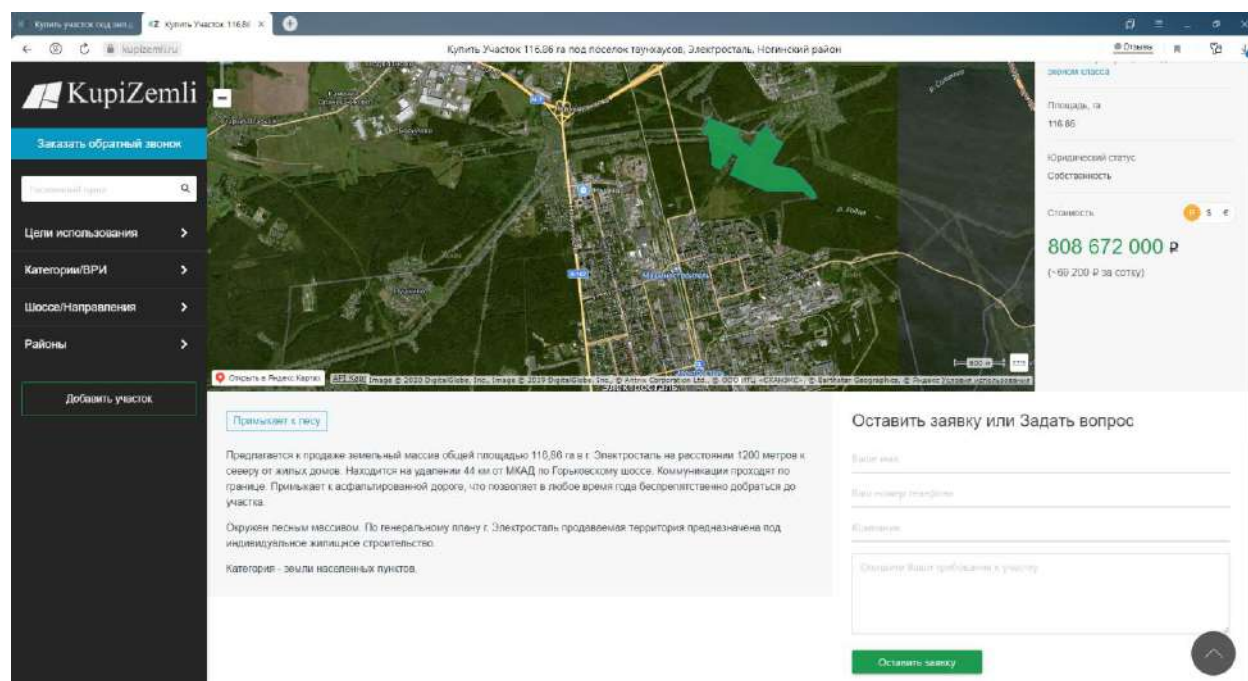
Площадь, га: 116.86

Юридический статус: Собственность

Стоимость: 808 672 000 Р (~69 200 Р за сотку)

Примыкает к лесу

Оставить заявку или Задать вопрос



KupiZemli

Заказать обратный звонок

Полный адрес

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №2921 Участок 116.86 га под поселок таунхаусов, Электросталь, Ногинский район

Направление: Восток, Горьковское 44 км, Ногинский район рядом с электросталь

Категория: ВРИ: ЗНП / СЗ

Рекомендуемые виды использования: Поселок таунхаусов, Коттеджный поселок, Земля класса

Площадь, га: 116.86

Юридический статус: Собственность

Стоимость: 808 672 000 Р (~69 200 Р за сотку)

Примыкает к лесу

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш номер телефона:

Комментарий:

Опишите Ваш интерес к участку

Оставить заявку

Предлагается к продаже земельный массив общей площадью 116,86 га в г. Электросталь на расстоянии 1200 метров к северу от жилых домов. Находится на удалении 44 км от МКАД по Горьковскому шоссе. Коммуникации проходят по границе. Примыкает к асфальтированной дороге, что позволяет в любое время года беспрепятственно добраться до участка.

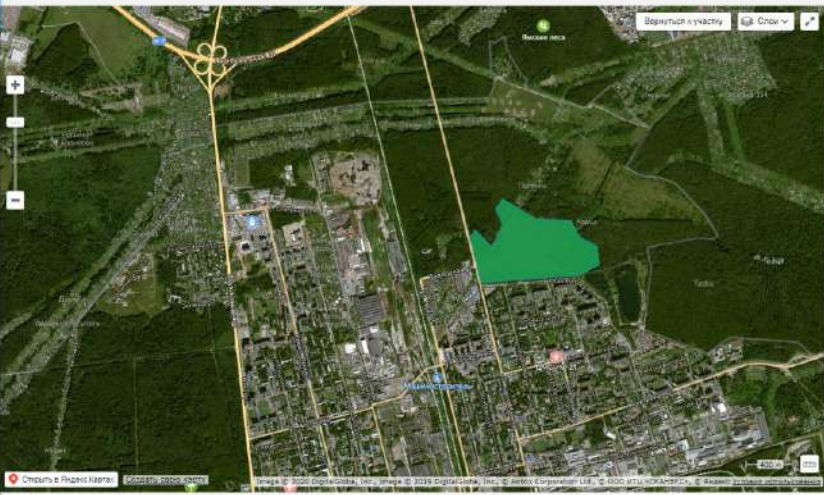
Окружен лесным массивом. По генеральному плану г. Электросталь продаваемая территория предназначена под индивидуальное жилищное строительство.

Категория – земли населенных пунктов.

2. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-4438-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elektrostal-noginskiy>

Купить Участок 44.38 га под жилищное строительство, Электросталь, Ногинский район

Лот №2922 Участок 44.38 га под жилищное строительство, Электросталь, Ногинский район



Назначение:
Восток, Горьковский 44 км
Ногинский район рядом с Электросталь

Категория / ВРИ
ЗНН / ОК

Рекомендуемые цели использования:
Жилищное строительство многоквартирных домов, жилищное строительство многоквартирных домов, жилищное строительство многоквартирных домов, жилищное строительство многоквартирных домов

Площадь, га
44.38

Юридический статус:
Собственность

Стоимость
307 110 000 ₽
(~69 200 ₽ за сотку)

Примыкает к лесу Участок под ММОС

Оставить заявку или Задать вопрос

Купить Участок 44.38 га под жилищное строительство, Электросталь, Ногинский район

Площадь, га
44.38

Юридический статус:
Собственность

Стоимость
307 110 000 ₽
(~69 200 ₽ за сотку)

Примыкает к лесу Участок под ММОС

Оставить заявку или Задать вопрос

Введите имя

Введите номер телефона

Введите email

Описание заявки (подробнее в разделе)

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

Предлагается к продаже земельный массив общей площадью 110,85 га в г. Электросталь на расстоянии 1200 метров к северу от жилых домов. Находится на удалении 44 км от МКАД по Горьковскому шоссе. Окружен лесным массивом, на юго-востоке примыкает к большому лесу. По генеральной схеме г. Электросталь участок предназначен под жилищное строительство: многоквартирное и малоэтажное, а также под индивидуальное. Категория - земли населенных пунктов.

3. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-38-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kablukovo-shchelkovskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Лот №4387 Участок 3.8 га под коттеджный поселок, Каблуково, Щелковский район

Назначение:
Восток, Щелковское 35 км
Щелковский район рядом с Каблуково

Категория / ВРИ
ЗНН / СН

Предельные цели использования
Коттеджный поселок, земная клас.,
усадьба, сельскохозяйственная
деятельность

Площадь, га
3.8

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50 14 0030132 21

Стоимость
27 000 000 Р
(~71 053 Р за сотку)

Уникальные природные характеристики

Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок в д. Каблуково Щелковского района. Площадь составляет 3.8 га. Расположен в 35 км от МКАД по Фряновскому шоссе. С трех сторон окружен р. Воря, подъезд к участку возможен через населенный пункт. Рельеф ровный, коммуникации по границе. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для сельскохозяйственного производства.

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

4. <https://kupi Zemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-313-ga-pod-selskohozyaystvennuyu-devyatelnost-mishnevo>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Найти участок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Лот №4798 Участок 31.3 га под сельскохозяйственную деятельность, Мишнево, Щелковский район

Видеть участок

Назначение:
Восток, Щелковское 37 км
Щелковский район рядом с Мишнево

Категория / ВРИ
ЗСХ / ДХ

Рекомендуемые цели использования
Сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га
31.3

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:14:0030129.2

Стоимость
78 250 000 ₽
(~25 000 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Дошелвал сельхозом

Примыкает к лесу

Уникальные природные характеристики

Земельный участок площадью 31.3 га находится вблизи д. Мишнево (Московская область, Щелковский район), на удалении 37 км от МКАД по Щелковскому шоссе.

Участок прилегает к лесному массиву, а так же граничит с садоводческими товариществами. Участок преимущественно с ровным рельефом. Идеально подходит под строительство дачного или коттеджного поселка.

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ - для ведения сельскохозяйственного производства.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш контактный телефон

Комментарий

Описание ваших требований к участку

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.983771663550066.38.169312178309326/16/@5w3tqxc7?text=50%3A14%3A0030125%3A2&type=1&opened=50%3A14%3A30125%3A2>

Карты России на карте | Карты России 2019 | Публичная кадастровая карта

Участки 50:14:0030125:2

Земельный участок 50:14:0030125:2
ул. Московская, д. 4-бис (районный, общед. назначения)
для ведения сельскохозяйственного производства
План 30-н | План 40-н | Сведения об участке ИС

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:14:0030125:2
Кадастровый квартал:	50:14:0030125
Адрес:	обл. Московская, р-н Щелковский, сельское поселение Трубиноское, vicinity д. Мишиново
Площадь участка:	313 000 кв. м
Степень:	Ранняя урбанизация
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	для ведения сельскохозяйственного производства
Вид права собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 145 580 руб.
Дата определения:	11.12.2018
Дата изменения:	-
Дата внесения сведений:	22.04.2019
Дата применения:	01.05.2019

100 м

План © Росреестр 2019-2021 | Бил, Умелый, NGA, Яндекс, OpenStreetMap, Росреестр, OpenStreetMap

5. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1155-ga-pod-selskohozyaystvennyu-deyatelnost-serkovo>

Купи Участок 11.55 га под сельскохозяйственную деятельность, Серково, Щелковский район

Лот №4796 Участок 11.55 га под сельскохозяйственную деятельность, Серково, Щелковский район

Назначение: Восток, Щелковское, 15 км Щелковский район рядом с Серково

Категория / ВРИ ЗСХ / ДХ

Рекомендуемые цели использования Сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га 11.55

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер 50:14:0040110.246 - 50:14:0040110.248 - 50:14:0040110.273

Стоимость 60 000 000 ₽ (-51 949 ₽ за сотку)

Дальняя сельхозза Присоединит к шоссе

Оставить заявку или Задать вопрос

Купи Участок 11.55 га под сельскохозяйственную деятельность, Серково, Щелковский район

Лот №4796 Участок 11.55 га под сельскохозяйственную деятельность, Серково, Щелковский район

Назначение: Восток, Щелковское, 15 км Щелковский район рядом с Серково

Категория / ВРИ ЗСХ / ДХ

Рекомендуемые цели использования Сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га 11.55

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер 50:14:0040110.246 - 50:14:0040110.248 - 50:14:0040110.273

Стоимость 60 000 000 ₽ (-51 949 ₽ за сотку)

Дальняя сельхозза Присоединит к шоссе

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш телефон:

Комментарий:

Кликните сюда для публикации комментария

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

Земельный участок 50:14:0040110:246

Обл. Московская, г. Истринский, район Д. Саввино, ул № 11, дома №88

Для сельскохозяйственного производства

План 2D ← План 3D → Создать участок ЖС ←

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Адрес:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:14:0040229:248
Кадастровый номер:	50:14:0040230
Адрес:	обл. Московская, р-н Щелковский, район Д. Серюво, ул № 11, дома №88
Площадь участка:	33 022 кв. м
Статус:	Ранее утеряны
Безопасность:	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешение использования:	Для сельскохозяйственного производства
Вид права собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	297 858,44 руб.
Дата определения:	01.01.2018
Дата переоценки:	-
Дата внесения сведений:	15.01.2019
Дата публикации:	01.05.2019

Публичная кадастровая карта

© Росреестр 2019. Все права защищены. NGA, NGC, UTM, © Яндекс.Карты

Земельный участок 50:14:0040110:248

Объект недвижимости

Адрес: Московская обл., Щелковский район, д. Серово, ул. № 23, (полк №38)

Площадь участка: 49 525 кв. м

Статус: Равно уличный

Местонахождение: Земля сельскохозяйственного назначения

Назначение использования: Для сельскохозяйственного производства

Вид права собственности: Частная собственность

Выделенная стоимость: 486 715,5 руб.

Дата государственной регистрации: 01.01.2018

Дата внесения сведений: 15.05.2019

Дата публикации: 01.05.2019

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.90251928838238,37.97303636893696/18/@5w3tqxc7?text=50%3A14%3A0040110%3A273&type=1&opened=50%3A14%3A0040110%3A273>

Карты России на Яндекс.Карты

Публичная кадастровая карта

Участки 50:14:0040110:273

Земельный участок 50:14:0040110:273
а/б. Московский, д. 1-е отделение, дом № 3, (полоса №38)
Для сельскохозяйственного производства
План ЗУ → План БК → Создать участок ИС →

Информация	Участки
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0040110:273
Кадастровый квартал	50:14:0040110
Адрес	а/б. Московский, р-н Щелковский, вблизи д. Серово, уч. № 3, (полоса №38)
Площадь участка	33 032 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	197 948,64 руб.
Дата определения	01.01.2018
Дата утверждения	-
Дата вступления в силу	15.01.2019
Дата применения	01.01.2019

70 м

© Росреестр 2019 | Esri, DeLorme, NAVTEQ, USGS, Imagery, OpenStreetMap

6. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-1886-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-rahmanovo-pavlovo>

Купи Землю на востоке

Купи Участок 18.86 га

Публичная кадастровая карта

Купи Участок 18.86 га под торгово-развлекательный комплекс, Рахманово, Павлово-Посадский район

Лот №3554 Участок 18.86 га под торгово-развлекательный комплекс, Рахманово, Павлово-Посадский район

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Назначение:
Восток, Носовинское ш. 50 км от МКАД
Павлово-Посадский район рядом с Рахманово

Категория / ВРИ:
ЗСК / СК

Расшифровка цели использования:
торгово-развлекательный комплекс, Посадковый бизнес/АЗС/станция, Промышленно-складской комплекс

Площадь, га:
18.86 (возможность перевода от 2 га)

Юридический статус:
Собственность

Кадастровый номер:
50/17/0021919/9

Стоимость:
40 854 000 руб.
(~21 662 руб за сотку)

Дополнительные изображения

Купи Землю на востоке

Купи Участок 18.86 га

Публичная кадастровая карта

Купи Участок 18.86 га под торгово-развлекательный комплекс, Рахманово, Павлово-Посадский район

Лот №3554 Участок 18.86 га под торгово-развлекательный комплекс, Рахманово, Павлово-Посадский район

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Примыкает к шоссе

Примыкает к шоссе

Участок под асф.

Участок под ошл.

Предлагается к продаже земельный массив на первой линии Носовинского шоссе в 50 км от МКАД общей площадью 18,86 га. Состоит из 8 участков площадью от 2 до 3,6 га.
Расположен севернее д. Рахманово Павлово-Посадского района и примыкает к ДНТ Ново-Казанское и СНТ Мир.
Коммуникации проходят по границе участка, рельеф ровный.
По генеральному плану развития Рахмановского сельского поселения участка входит в коммунально-складскую зону, в связи с чем, целесообразно их использовать для размещения объектов дорожной инфраструктуры и складских комплексов.
Категория - земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ - для с/х производства.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш номер телефона:

Е-mail:

Опишите Ваш запрос/вопрос к участку

Оставить заявку

7. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-2638-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-saurovo-pavlovo-posadskiy>

Купить Участок 26.38 га под коттеджный поселок, Саурово, Павлово-Посадский район

Лот №3555 Участок 26.38 га под коттеджный поселок, Саурово, Павлово-Посадский район

Назначение:
Восток, Носовинское, Горьковское 63 км.
Павлово-Посадский район рядом с Саурово

Категория / ВРИ
ЗСХ / СХ

Предельное целевое использование
Коттеджный поселок, лесная класа, усадьба, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га
26.38

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:07:0080601.11

Стоимость
29 000 000 Р
(~10 994 Р за сотку)

Дополнительные изображения

Купить Участок 26.38 га под коттеджный поселок, Саурово, Павлово-Посадский район

Дополнительные изображения

Принимает к возделу Принимает к лесу Участки под усадьбы

Проводится земельный участок, расположенный на месте старого русла р. Клязьма и окруженный прудами, между населенными пунктами Курово и Саурово Павло-Посадского района. Площадь составляет 26,38 га. В 200 метрах от участка протекает р. Клязьма, на востоке граничит с лесным массивом, рельеф преимущественно ровный. По северной стороне проходит асфальтированный дорожка местного назначения, что обеспечивает круглогодичный подъезд к участку. Расстояние до МКАД составляет 63 км, можно добраться как по Носовинскому, так и по Горьковскому шоссе. Категория - земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ - для с/х производства.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Комментарий

Оставьте Ваши требования к участку

Оставить заявку

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.780944819141446,38.72849715680139/15/@5w3tqxc7?text=50%3A17%3A0021601%3A11&type=1&opened=50%3A17%3A21601%3A11>

Карты России на карте: Карты России 2020 г. Публичная кадастровая карта

Участки: 50:17:0021601:11

Земельный участок 50:17:0021601:11
обл. Московская, д. Павлово-Посадский, 150 м севернее д. Курово, участок №229
Для сельскохозяйственного производства
План 20-н План 40-н Создать участок ИС-н

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Адрес:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:17:0021601:11
Кадастровый номер:	50:17:0021601
Адрес:	обл. Московская, р-н Павлово-Посадский, 150 м севернее д. Курово, участок №229
Площадь участка:	253 761 кв. м
Статус:	Угнетенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Виды собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 535 086,00 руб.
Дата определения:	01.01.2018
Дата изменения:	-
Дата окончания аренды:	15.01.2019
Дата прекращения:	01.01.2019

8. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-829-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>

Купи Земли

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Лот №2961 Участок 82.9 га под коттеджный поселок, Боково, Ногинский район

Назначение:
Восток, Щелковское 31 км
Ногинский район рядом с Боково

Категория / ВРИ
ЗСХ / ДХ

Предвиденные цели использования
Коттеджный поселок, лесная зона,
Сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га
82.9 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:15:0162015:0004, 50:15:0162015:0005

Стоимость
183 043 000 руб.
(~22 000 руб за сотку)

Принимает к песу

Оставить заявку или Задать вопрос

Купи Земли

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Лот №2961 Участок 82.9 га под коттеджный поселок, Боково, Ногинский район

Назначение:
Восток, Щелковское 31 км
Ногинский район рядом с Боково

Категория / ВРИ
ЗСХ / ДХ

Предвиденные цели использования
Коттеджный поселок, лесная зона,
Сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га
82.9 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:15:0162015:0004, 50:15:0162015:0005

Стоимость
183 043 000 руб.
(~22 000 руб за сотку)

Принимает к песу

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш номер телефона:

Комментарий:

Отправить заявку

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.97585936760135.38.260083901326055/15/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0102015%3A0004&type=1&opened=50%3A16%3A102015%3A4>

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:16:0102015.0004

Земельный участок 50:16:0102015.4
 обл. Московская, д.п.п. Истринский, (Истр. поселок), с. Ямское
 Для сельскохозяйственного производства
 План 39 → План 60 → Создать участок ИС →

Информация	Участки
Тип	Объект недвижимости
Акт	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0102015.4
Кадастровый квартал	50:16:0102015
Адрес	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ямлинское, с. Ямское
Площадь участка	704 873 кв. м
Статус	Ранее уличный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	972 726,12 руб.
дата определения	01.01.2016
дата утверждения	-
дата вступления в силу	15.01.2019
дата прекращения	01.01.2019

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.976107209935016.38.25392302134437/16/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0102015%3A0003&type=1&opened=50%3A16%3A102015%3A3>

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:16:0102015.0003

Земельный участок 50:16:0102015.3
 обл. Московская, д.п.п. Истринский, (Истр. поселок), с. Ямское
 Для сельскохозяйственного производства
 План 39 → План 60 → Создать участок ИС →

Информация	Участки
Тип	Объект недвижимости
Акт	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0102015.3
Кадастровый квартал	50:16:0102015
Адрес	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ямлинское, с. Ямское
Площадь участка	122 922 кв. м
Статус	Ранее уличный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	169 632,36 руб.
дата определения	01.01.2016
дата утверждения	-
дата вступления в силу	15.01.2019
дата прекращения	01.01.2019

9. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-2631-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-botovo-noginskiy-rayon>

Купи Участок 263.1 га под коттеджный поселок, Ботово, Ногинский район

Лот №2959 Участок 263.1 га под коттеджный поселок, Ботово, Ногинский район

Назначение:
Восток, Щелковское 45 км
Ногинский район рядом с Ботово

Категория / ВРИ
ЗОН / ЦЗ

Решенные цели использования
Коттеджный поселок, земной класс,
Усадьба, сельскохозяйственная
дальность

Площадь, га
263.1 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:16:0060203.0003, 50:16:0060203.0005

Стоимость
513 149 000 Р
(-19 504 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Купи Участок 263.1 га под коттеджный поселок, Ботово, Ногинский район

Площадь, га
263.1 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:16:0060203.0003, 50:16:0060203.0005

Стоимость
513 149 000 Р
(-19 504 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Ваша почта

Описание Вашего предложения к участку

Оставить заявку

Пожокие участки в пределах 10 км.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.04092714423681.38.428119803942806/15/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0202016%3A0005&type=1&opened=50%3A16%3A0202016%3A5>

Карты России на карте... Карты России 1047 лет... Публичная кадастровая карта

Участия 50:16:0202016:0005

Земельный участок 50:16:0202016:5
обл. Московская, р-н Истринский, Истр. поселок, с/пос. Вилинское, с. Лыково
Для сельскохозяйственного назначения
План 307 -> План 604 -> Создать участок ИС ->

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0202016:5
Кадастровый квартал	50:16:0202016
Адрес	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Вилинское, с. Лыково
Площадь участка	881 119 кв. м
Статус	Ранее уступный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного назначения
Вид собственности	-
Кадастровая стоимость	3 005 305,31 руб.
дата определения	01.01.2016
дата утверждения	-
дата вступления в силу	15.01.2019
дата применения	01.01.2019

10. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1690-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-sokolovo-noginskiy-rayon>

Купи Участок 169.0 га под коттеджный поселок, Соколово, Ногинский район

Лот №2890 Участок 169.0 га под коттеджный поселок, Соколово, Ногинский район

Назначение: Восток, Щелковское, Горьковское 38 км, Ногинский район (район с/поселка)

Категория / ВРИ: ССХ / СХ

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок, зем. кл. 1, усадьба, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га: 169

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:16:0104012.3, 50:16:0104012.4, 50:16:0104012.9

Стоимость: 373 151 000 ₽ (~22 050 ₽ за сотку)

Принимает к песу Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

Купи Участок 169.0 га под коттеджный поселок, Соколово, Ногинский район

Лот №2890 Участок 169.0 га под коттеджный поселок, Соколово, Ногинский район

Назначение: Восток, Щелковское, Горьковское 38 км, Ногинский район (район с/поселка)

Категория / ВРИ: ССХ / СХ

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок, зем. кл. 1, усадьба, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га: 169

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:16:0104012.3, 50:16:0104012.4, 50:16:0104012.9

Стоимость: 373 151 000 ₽ (~22 050 ₽ за сотку)

Принимает к песу Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш номер телефона:

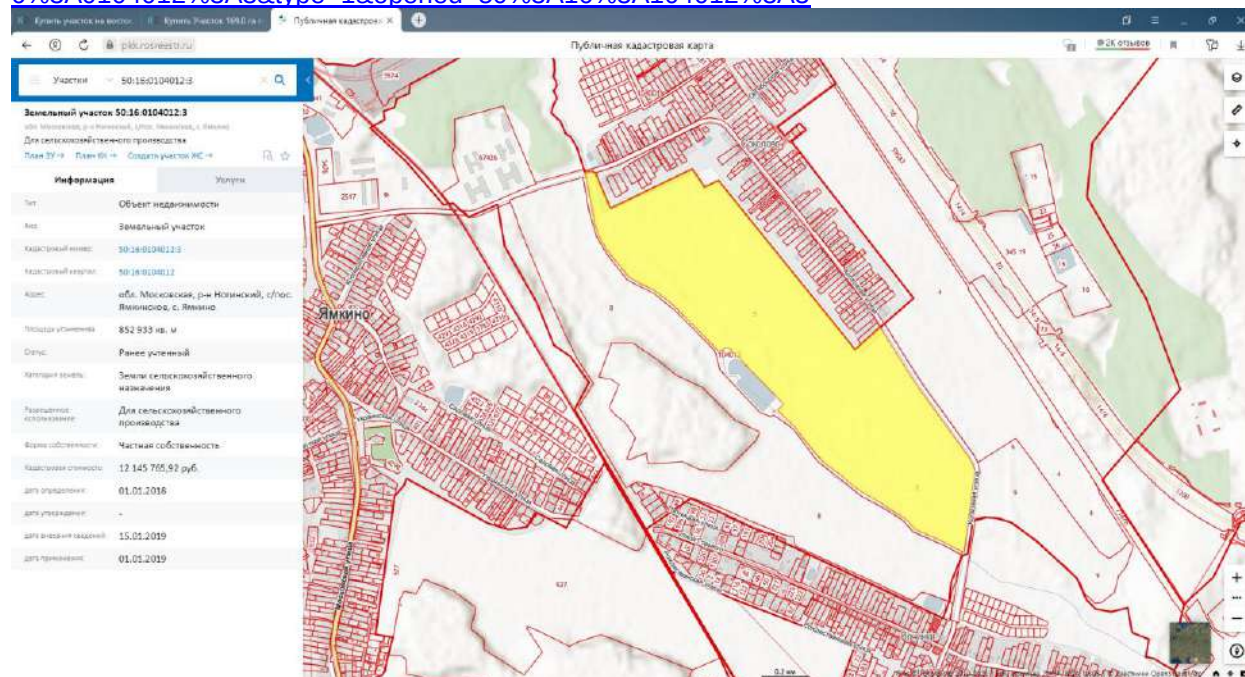
Е-mail:

Опишите Ваш интерес к участку:

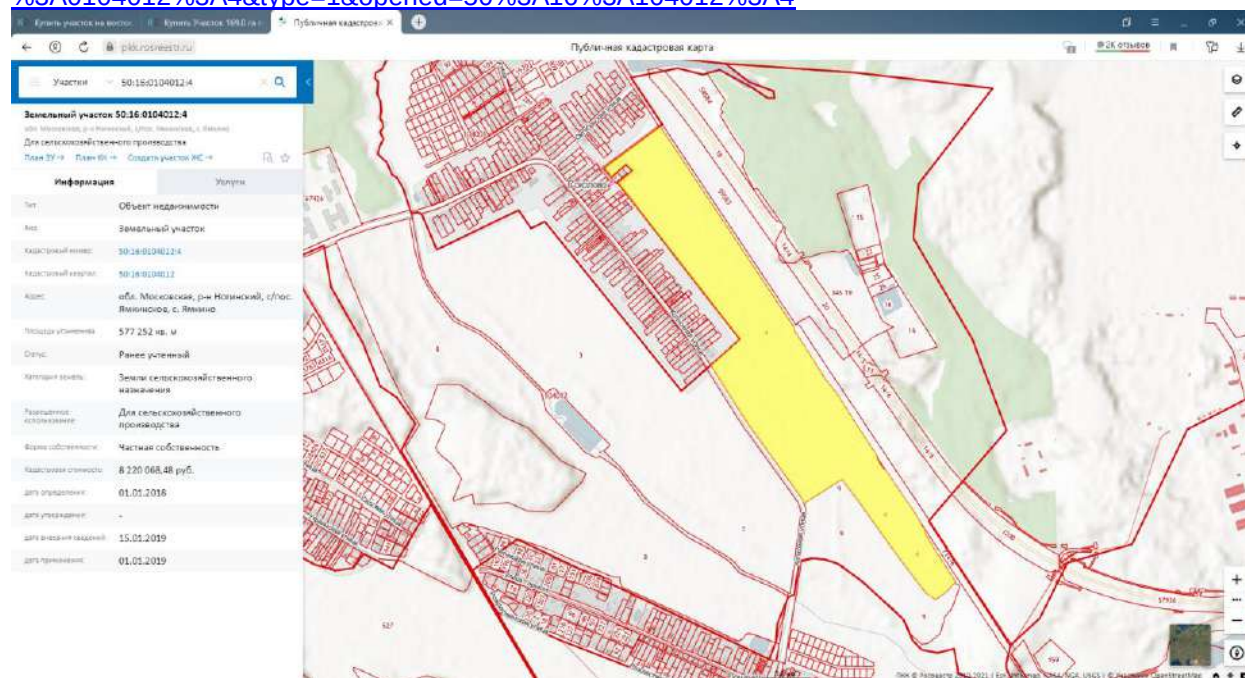
Оставить заявку

К продаже предлагается земельный участок под коттеджное строительство общей площадью 169 га, расположенный в 38 км по Горьковскому направлению в Ногинском районе Московской области. Участок расположен в непосредственной близости от населенного пункта Соколово, неподалеку от реки Чертополоха. На участке имеется ровный рельеф, а живописный пейзаж и наличие реки позволяет строительство в этом месте коттеджного поселка элитного класса, а также строительство усадеб. Категория предлагаемых земель – земли сельскохозяйственного назначения, находятся в собственности. Горьковское шоссе в последнее время приобретает все большую популярность среди покупателей загородной недвижимости. Это обусловлено, прежде всего, относительно невысокими ценами. Несмотря на то, что горьковское направление считается больше промышленным районом, в нем есть и свои зеленые зоны. Здесь располагаются несколько поселков: Озерный, Горьковский и Кучанский, в дальнейшем в окрестностях находится заповедник Мещерякская низменность, которая имеет живописнейшие виды, множество песчаных массивов и много водоемов. Вдоль шоссе расположены множество отелей, санаториев и пансионатов, что говорит о хорошей экологии района. Предлагаемый к продаже земельный участок под коттеджное строительство общей площадью 169 га, расположен в 38 км по Горьковскому направлению в Ногинском районе Московской области. Он находится в непосредственной близости от населенного пункта Соколово, что обеспечивает доступность необходимых для комфортной жизни объектов инфраструктуры. Неподалеку протекает река Чертополоха, обеспечивающая прохладу в жаркие летние дни. На участке имеется ровный рельеф, а живописный пейзаж и наличие реки позволяет строительство в этом месте коттеджного поселка элитного класса, а также строительство усадеб. Категория предлагаемых земель – земли сельскохозяйственного назначения, находятся в собственности. Возможно изменение категории земельного массива и ВРИ.

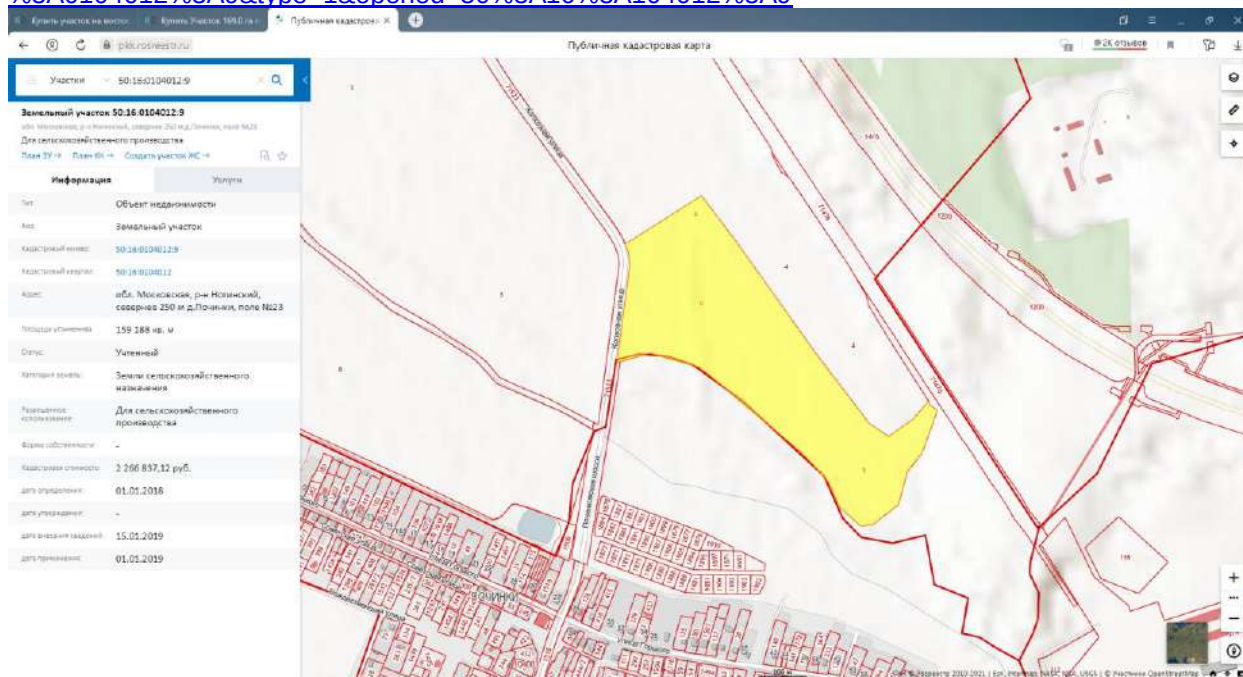
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.927969767522086,38.43276230345005/15/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0104012%3A3&type=1&opened=50%3A16%3A0104012%3A3>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.92941710582782,38.44425068112477/15/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0104012%3A4&type=1&opened=50%3A16%3A0104012%3A4>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.92204741889593.38.45086513995083/16/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0104012%3A9&type=1&opened=50%3A16%3A0104012%3A9>



11. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-241-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pyatkovo-noginskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Лот №2902 Участок 24.1 га под коттеджный поселок, Пятково, Ногинский район

Площадь, га: 24.1 (возможность деления от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:16:0103037.4, 50:16:0103037.3

Стоимость: 53 213 000 Р (~22 000 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Примыкает к водоему, Примыкает к лесу, Участки под усадьбы

Предлагается к продаже земельный участок, принадлежащий к Пятково общей площадью 24,1 га, расположенный в 26 км от МКАД по Щелковскому шоссе, в Ногинском районе.

Участок граничит с лесным массивом, а также с рекой Жигуля, в непосредственной близости находится река Воря, примыкает к поселку Пятково. Имеет ровный рельеф и живописные виды.

Категории предлагаемой земли – земли сельскохозяйственного назначения, юридический статус – собственность.

Актуален под строительство коттеджного, дачного или корпоративного поселка элитного класса, а также усадьбы. При желании возможно использование этой территории для сельскохозяйственной деятельности.

Возможно разделение на участки и продажа по частям.

Пожоие участки в пределах 10 км.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.905046478064016,38.24542223613532/17/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0103037%3A4&type=1&opened=50%3A16%3A0103037%3A4>

Карты Росреестра на сайте: Карты Росреестра 2021 г. | Публичная кадастровая карта

Участки: 50:16:0103037.4

Земельный участок 50:16:0103037.4
обл. Московская, р-н Истринский, Истр. поселок, с/пос. Вилинское, с. Ляново
Для сельскохозяйственного производства
План 307 → План 601 → Создать участок ИС →

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Многоквартирный земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0103037.4
Кадастровый номер	50:16:0103037
Адрес	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Вилинское, с. Ляново
Площадь участка	114 909 кв. м
Статус	Ранее уличный
Характер права	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	158 574,42 руб.
дата определения	11.12.2016
дата утверждения	-
дата вступления в силу	25.06.2019
дата прекращения	01.01.2019
Ссылка	Бортуны НКД

Публичная кадастровая карта

50 м

ПКА © Росреестр 2012-2021 | Esri, DeLorme, NAVTEQ, USGS, Imagio, OpenStreetMap

12. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-489-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pochinki-noginskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Восток / Горьковское / Починки

Лот №2906 Участок 48.9 га под коттеджный поселок, Починки, Ногинский район

Возврат к участку

Назначение: Восток, Горьковское 40 км, Ногинский район рядом с Починки

Категория / ВРИ: ЗСХ / ДХ

Предельное целевое использование: Коттеджный поселок, земном классе, усадьба, сельскохозяйственное использование

Площадь, га: 48.9 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:16:016013:0003, 50:16:016013:0002

Стоимость: 111 570 000 Р (~22 816 Р за сотку)

Принимает к песу Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Восток / Горьковское / Починки

Лот №2906 Участок 48.9 га под коттеджный поселок, Починки, Ногинский район

Возврат к участку

Назначение: Восток, Горьковское 40 км, Ногинский район рядом с Починки

Категория / ВРИ: ЗСХ / ДХ

Предельное целевое использование: Коттеджный поселок, земном классе, усадьба, сельскохозяйственное использование

Площадь, га: 48.9 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:16:016013:0003, 50:16:016013:0002

Стоимость: 111 570 000 Р (~22 816 Р за сотку)

Принимает к песу Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

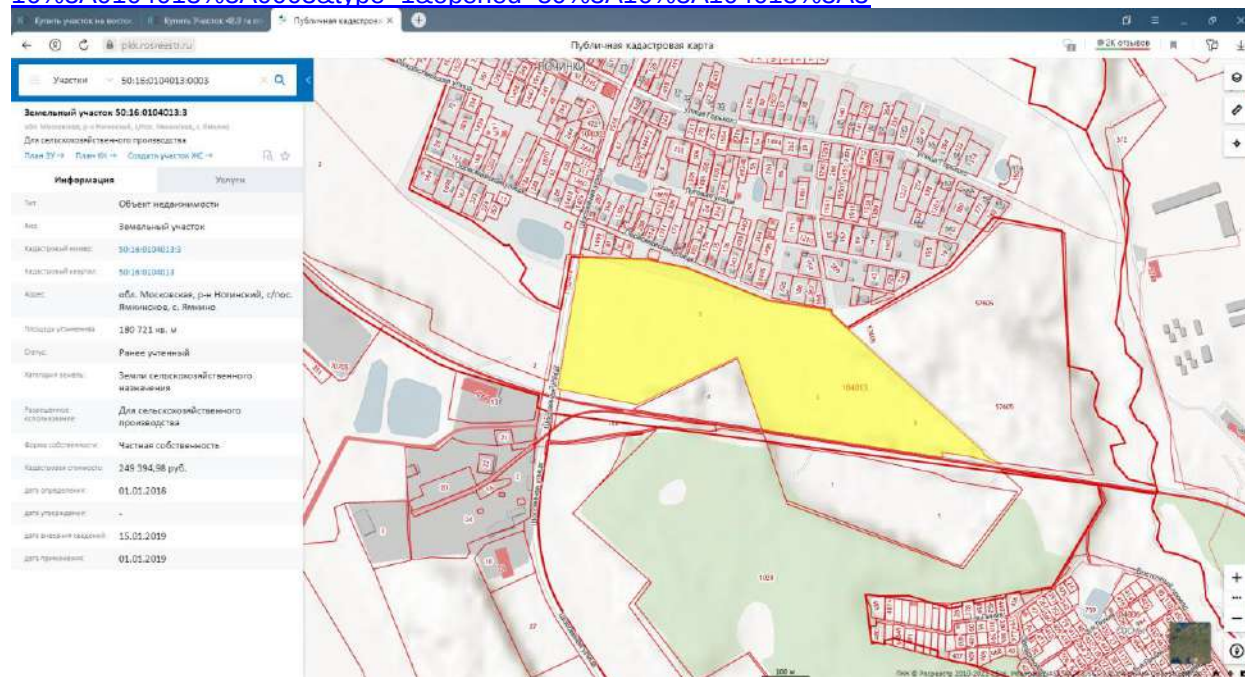
Комментарий

Опишите Ваши требования к участку

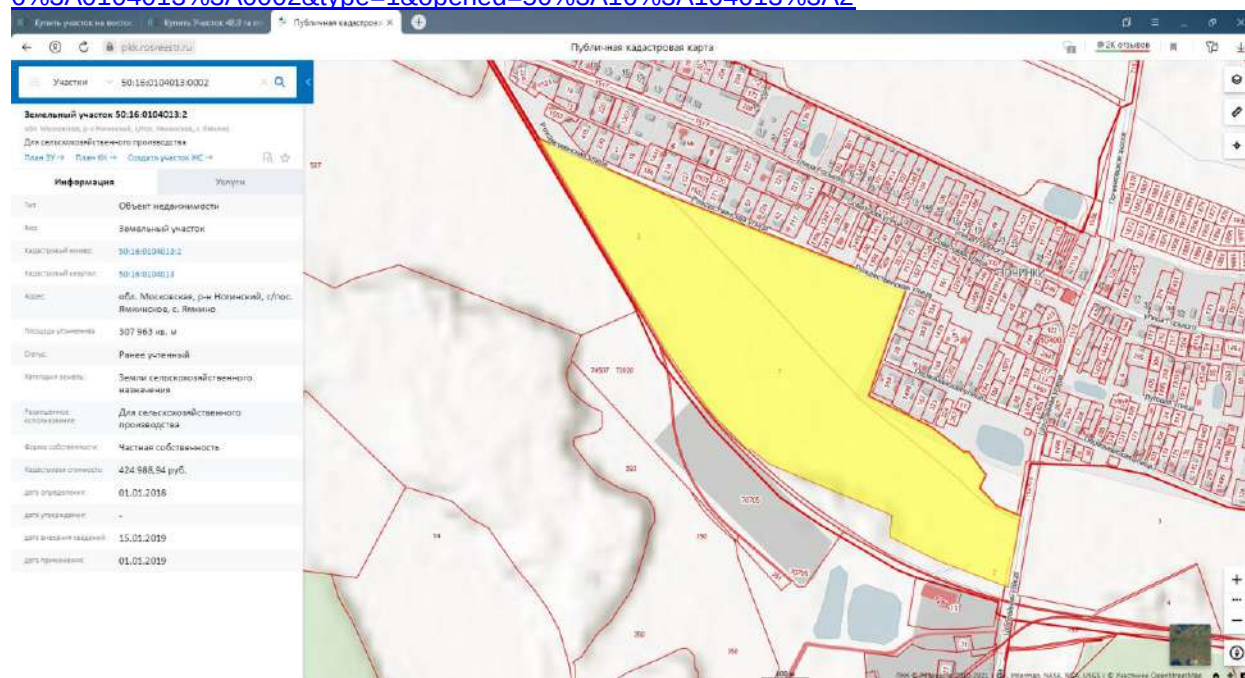
Оставить заявку

Пожимые участки в пределах 10 км.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.912221845471024,38.448749784360515/16/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0104013%3A0003&type=1&opened=50%3A16%3A104013%3A3>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.916012681319614,38.43354312590442/16/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0104013%3A0002&type=1&opened=50%3A16%3A104013%3A2>



13. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-121-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-noginskiy-rayon>

Купи Участок 12.1 га в Ямкино, Ногинский район

Лот №2830 Участок 12.1 га под коттеджный поселок, Ямкино, Ногинский район

Назначение: Щелковское, Горьковское 37 км, Ногинский район рядом с Ямкино

Категория / ВРИ: ЗСХ / ЗСХ

Предельные цели использования: Коттеджный поселок, лесной массив, Придорожный бизнес/аэродром, Поселково-сельский комплекс

Площадь, га: 12.1

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:18:0104012:0002

Стоимость: 28 142 000 Р (~23 258 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Купи Участок 12.1 га в Ямкино, Ногинский район

Лот №2830 Участок 12.1 га под коттеджный поселок, Ямкино, Ногинский район

Назначение: Щелковское, Горьковское 37 км, Ногинский район рядом с Ямкино

Категория / ВРИ: ЗСХ / ЗСХ

Предельные цели использования: Коттеджный поселок, лесной массив, Придорожный бизнес/аэродром, Поселково-сельский комплекс

Площадь, га: 12.1

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:18:0104012:0002

Стоимость: 28 142 000 Р (~23 258 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 12,10 га в Ямкино, юридический статус которого - собственность, на удалении 37 км от МКАД по Щелковскому направлению. Прямая дорога к лесу, участок относится к категории земель сельскохозяйственного назначения. Предоставлен транспортный доступ к участку не только на личном, но и на общественном транспорте, который регулярно ходит до ближайшего населенного пункта. К продаже от собственника выставлен земельный участок, прилегающий к лесу. Ямкино в 37 км от МКАД по Щелковскому направлению. Общая площадь участка 12,10 га, категория земель сельскохозяйственного назначения, но вполне возможно и изменение категории земельного участка и ВРИ. Юридический статус земли - собственность. Благодаря расположению участка на первой линии трассы ММХ (трасса А-107), транспортная доступность к нему превосходит Автобусный маршрут, который ходит в ближайший населенный пункт, позволяет добраться до участка и на общественном транспорте. Транспорт курсирует стабильно и регулярно. Живописная природа окружает предлагаемый участок. Живописный лесной массив, дает возможность каждое утро дышать свежим, насыщенным кислородом воздухом. Благодаря ровному рельефу, участок предлагает под строительство дачного, коттеджного или корпоративного поселка. Развитая инфраструктура района и близлежащего поселка Ямкино позволит чувствовать себя комфортно. Прекрасная возможность купить земельный участок в экологически чистом месте, с превосходными природными красотами по Щелковскому направлению. Вам обеспечены рыбалка и сбор ягод и грибов летом, лыжи и прогулки по лесу зимой. Уютная великодушная подстилка трассы, дорога до столицы не займет много времени. А при желании, здесь можно жить и круглый год. Прекрасная инфраструктура района и транспортная доступность вполне позволяют это.

Похожие участки в пределах 10 км.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.94083500307859.38.40262175537149/17/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0104012%3A0002&type=1&opened=50%3A16%3A104012%3A2>

Карты Росреестра: Публичная кадастровая карта

Участки: 50:16:0104012-0002

Земельный участок 50:16:0104012-0002
обл. Московская, р-н Истринский, Истр. поселок, с. Яковлево
Для сельскохозяйственного назначения
План 2019 → План 01 → Создать участок ИС →

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0104012-0002
Кадастровый номер	50:16:0104012
Адрес	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Яковлевское, с. Яковлево
Площадь участка	120 480 кв. м
Статус	Ранее уличный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного назначения
Формы собственности	Собственность публично-правового образования
Кадастровая стоимость	166 262,4 руб.
дата определения	01.01.2018
дата переоценки	-
дата оценки кадастровой	15.01.2019
дата применения	01.01.2019

14. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-584-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-noginskiy-rayon>

Купи Участок 58.4 га под коттеджный поселок, Ямкино, Ногинский район

Лот №2831 Участок 58.4 га под коттеджный поселок, Ямкино, Ногинский район

Назначение: Восток, Щелковское, Горьковское 37 км. Ногинский район рядом с Ямкино

Категория / ВРИ: ЗСХ / ДХ

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок, лесной массив, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га: 58.4 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:15:0000000 527

Стоимость: 116 053 000 ₽ (-19 872 ₽ за сотку)

Принимает к лесу

Оставить заявку или Задать вопрос

Купи Участок 58.4 га под коттеджный поселок, Ямкино, Ногинский район

Лот №2831 Участок 58.4 га под коттеджный поселок, Ямкино, Ногинский район

Назначение: Восток, Щелковское, Горьковское 37 км. Ногинский район рядом с Ямкино

Категория / ВРИ: ЗСХ / ДХ

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок, лесной массив, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га: 58.4 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:15:0000000 527

Стоимость: 116 053 000 ₽ (-19 872 ₽ за сотку)

Принимает к лесу

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш номер телефона:

Комментарий:

Оставьте Ваши требования к участку

Оставить заявку

Пожокие участки в пределах 10 км.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.91998226975352.38.41741911987876/16/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0000000%3A527&type=1&opened=50%3A16%3A0%3A527>

Карты России на карте - Карты России 3D - Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0000000:527

Земельный участок 50:16:0000000:527
обл. Московская, д.о. Истринский, (пос. Песчаный, д. Яковлево)
Для сельскохозяйственного производства
План 337 -> Создать участок ИС ->

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0000000:527
Кадастровый квартал	50:16:0000000
Адрес	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Вилинское, с. Яковлево
Площадь участка	583 978 кв. м
Статус	Ранее уступный
Характер права	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	805 883,64 руб.
дата определения	01.01.2016
дата утверждения	-
дата вступления в кадастр	15.01.2019
дата прекращения	01.01.2019

15. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-437-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-noginskiy-rayon>

Купи Участок 43.7 га

Лот №2828 Участок 43.7 га под коттеджный поселок, Ямкино, Ногинский район

Назначение:
Восток, Щелковское, Горьковское 35 км.
Ногинский район рядом с Ямкино

Категория / ВРИ
ЗСХ / ДХ

Предельные цели использования
Коттеджный поселок, лесная масса,
Сельскохозяйственная деятельность,
Подсобный бизнес (АОС), охота,
Промышленно-складской комплекс, Земля
промышленное предприятие

Площадь, га
43.7

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:15:0104009:0007

Стоимость
88 449 000 Р.
(~20 240 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Купи Участок 43.7 га

Лот №2828 Участок 43.7 га под коттеджный поселок, Ямкино, Ногинский район

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:15:0104009:0007

Стоимость
88 449 000 Р.
(~20 240 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш номер телефона:

Комментарий:

Оставьте ваши требования к участку

Оставить заявку

Подобные участки в пределах 10 км.

Предлагается к продаже земельный участок площадью 43,70 га в Ямкино, расположенный на удалении 35 км от МКАД по Щелковскому направлению. Участок с юридическим статусом земля - собственность, категория земель сельскохозяйственного назначения, находится на первой линии ММК (трасса А – 107). Возможно использовать участок для строительства коттеджного, корпоративного или дачного поселка, чему способствует ровный рельеф, прекрасный природный ландшафт, примыкающий лесной массив.

Покупка земли на Щелковском направлении будет целесообразна тем людям, для которых важна близость к столице и городам с развитой инфраструктурой. Дачные массивы и коттеджные поселки, расположенные по этому направлению, имеют очень много объектов инфраструктуры, позволяющих не испытывать ни в чем недостатка. При этом красота дачных земель не оставит никого равнодушным. Обширная инфраструктура, чистый воздух и при этом прекрасная транспортная доступность - это несомненные плюсы для покупки земельного участка именно в этом направлении. В 35 км от МКАД по Щелковскому направлению предлагается к продаже земельный участок, площадью 43,70 га. Участок расположен на первой линии ММК (трасса А – 107). Юридический статус земли - собственность. Категория – «земли сельскохозяйственного назначения», но благодаря возможности изменения категории земельного участка и вида разрешенного использования, участок можно использовать под строительство корпоративного, дачного или коттеджного поселка. Ровный рельеф и примыкающий к участку лесной массив позволяют построить прекрасные коттеджи, в которых будет приятно жить в любое время года. Живописное место даст возможность наслаждаться чистым воздухом, а любители рыб и грибов найдут себе занятие по душе в роскошном лесном массиве. Близость реки Лавровка, позволит организовать на ее берегу собственный пляж, что понравится жителям в жаркие летние дни. Близость населенного пункта Ямкино, обеспечит будущим жителям поселка, необходимыми объектами инфраструктуры. Кроме того, сюда ходит общественный транспорт как из Москвы, так и из Ногинска.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.91294746712849.38.41281279193829/16/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0104009%3A0007&type=1&opened=50%3A16%3A104009%3A7>

Карты России на сайте: Карты России 402 (с. 1) | Публикация кадастров: ж

Участия: 50:16:0104009:0007

Земельный участок 50:16:0104009:7
обл. Московская, д. 1-й Мещинский, (Лес. Лесоводы, 4. Лесоводы)
Для сельскохозяйственного производства
План 307 → План 601 → Создать участок ИС →

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0104009:7
Кадастровый квартал	50:16:0104009
Адрес	обл. Московская, р-н Носинский, с/пос. Вилинское, с. Ляманье
Площадь участка	437 178 кв. м
Статус	Ранее уступный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	605 385,64 руб.
дата определения	01.01.2016
дата утверждения	-
дата вступления в силу	15.01.2019
дата прекращения	01.01.2019



16. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-2375-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-mishukovo-noginskiy-rayon>

Купи Землю на востоке

Купи Участок 237.5 га

Публичная кадастровая карта

Купи Участок 237.5 га под коттеджный поселок, Мишуково, Ногинский район

Лот №1912 Участок 237.5 га под коттеджный поселок, Мишуково, Ногинский район

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Примыкает к водному

Примыкает к лесу

Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

Назначение:
Восток, Щелковское, Горьковское 30 км.
Ногинский район рядом с Мишуково

Категория / ВРИ
ЗСХ / ЦХ

Предельные цели использования
Коттеджный поселок эконом класса,
Усадьбы

Площадь, га
237.5

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:10:0103044 0002

Стоимость
450 983 000 р.
(-18 989 р за сотку)

Купи Землю на востоке

Купи Участок 237.5 га

Публичная кадастровая карта

Купи Участок 237.5 га под коттеджный поселок, Мишуково, Ногинский район

Лот №1912 Участок 237.5 га под коттеджный поселок, Мишуково, Ногинский район

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Примыкает к водному

Примыкает к лесу

Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Есть ли заявки

Оставьте Ваш комментарий к участку

Оставить заявку

Предлагается к продаже земельный участок под поселок эконом класса площадью 237,56 га в Ногинском районе Московской области, расположенный в 33 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Участок примыкает к Мишуково, Пашуково и Кабаново, окружен лесным массивом, неподалеку протекает река Жилуча. Вытнут вдоль асфальтированной автомобильной дороги. Категория предлагаемой земли – земли сельскохозяйственного использования, ВРИ – для с/х производства. Прекрасно подходит под строительство коттеджного, дачного или корпоративного поселка эконом класса.

Земельный участок под поселки эконом класса - Мишуково

Предлагаемый на продажу участок под поселки эконом класса (Мишуково) расположен в Ногинском районе Московской области в 33 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Общая площадь участка 237,56 га, есть возможность межевания на участки площадью в 2 га. Земельный участок расположен между населенными пунктами Мишуково, Пашуково и Кабаново, окружен лесным массивом, что обеспечивает чистым воздухом весь район, неподалеку протекает река Жилуча. Участок вытнут вдоль автомобильной асфальтированной дороги местного значения, соединяющей предлагаемый участок со Щелковским и Горьковским шоссе, что обеспечивает транспортную доступность сразу с двух направлений. Категория предлагаемой земли – земли сельскохозяйственного назначения, является собственностью. Возможно изменение категории земельного участка и вида разрешенного использования. Прекрасно подходит под строительство коттеджного, дачного или корпоративного поселка эконом класса. Расположенные в непосредственной близости поселки обеспечивают участок минимальными объектами инфраструктуры, кроме того в поселке Мишуково располагается одна из трендовых баз дельтапланерной школы, которая осуществляет подготовку пилотов различной категории и проводит теоретические и практические занятия. Ногинский район отличается очень красивой и живописной местностью, поэтому земельные участки и поселки пользуются большим спросом. На расстоянии нескольких километров от предлагаемого земельного участка находятся Большое и Малое Бакулинские острова. Окруженные со всех сторон зеленым лесом и ботаническим лугом они привлекают множество людей, желающих отдохнуть и насладиться прекрасными видами. Здесь устраивают пикники, а также роскошные рыбалки, так как в озерах в изобилии водятся ротан и золотые и серебряные караси.

Похожие участки в пределах 10 км.

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Назначение участка:

Цели использования >

Категории ВРИ >

Шоссе/Направления >

Районы >

[Добавить участок](#)

Лот №1578 Участок 106.0 га под коттеджный поселок, Кабаново, Ногинский район



Вернуться к участку Ссылка

Назначение:	Восток, Шатловское, Горьковский 20 км Ногинский район рядом с Кабаново
Категория ВРИ:	ЗСК / ДХ
Разрешенные цели использования:	Коттеджный поселок, земная класка, Сельскохозяйственная деятельность
Площадь, га:	106 (возможность межевания от 2 га)
Юридический статус:	Собственность
Кадастровый номер:	50:15:0160307:0005
Стоимость:	202 842 000 Р (~19 136 Р за сотку)

[Примечания к заданию](#) [Примечания к лоту](#)

[Оставить заявку или Задать вопрос](#)

The screenshot shows the KupiZemli website interface. At the top, there's a navigation bar with links like "Купить участок на вынос", "Купите Участок 106.0 га под коттеджный поселок...", and "Публичная кадастровая карта". Below the navigation bar is a header section with the KupiZemli logo and a search bar. The main content area features a large map of a land plot labeled "Участок 106.0 га под коттеджный поселок Кабаново, Ногинский район". To the left of the map is a sidebar with filters: "Закладывать обратный звонок", "Цели использования", "Категории ВРИ", "Шоссе/Направление", "Районы", and a button "Добавить участок". Below the map, there are two buttons: "Привлекает к договору" and "Привлекает к лесу". A detailed description of the plot follows, mentioning its location near Highway M-10, its size (106.00 hectares), and its potential for residential development. On the right side of the page, there is a form titled "Оставить заявку или Задать вопрос" with fields for name, phone number, email, and a message box.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.89522838147937.38.25749890714096/15/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0103037%3A0005&type=1&opened=50%3A16%3A103037%3A5>

Карты России на карте... Карты России 1000 лет... Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0103037:0005

Земельный участок 50:16:0103037:5
обл. Московская, д. 1-й Мещинский, (шос. Ленинский, д. 1-й Мещинский)
Для сельскохозяйственного производства
План 3D → План 2D → Сводный участок ИС →

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0103037:5
Кадастровый квартал	50:16:0103037
Адрес	обл. Московская, р-н Носинский, с/пос. Вилинское, с. Лыково
Площадь участка	1 059 824 кв. м
Статус	Ранее уступный
Характер права	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	1 462 557,12 руб.
дата определения	11.12.2016
дата утверждения	-
дата вступления в кадастр	25.06.2019
дата прекращения	01.01.2019

18. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-242-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>

Купи Участок 24.2 га под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район

Лот №1471 Участок 24.2 га под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район

Назначение: Восток, Щелковское 30 км, Ногинский район рядом с Дядькино

Категория / ВРИ: ЗСХ / ДХ

Предельное целевое использование: Коттеджный поселок, лесной массив, Сельскохозяйственная деятельность, Торгово-рекреационный массив, Подворный бизнес/дача/дача

Площадь, га: 24.2 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:15:0762018:0006

Стоимость: 55 215 000 ₽ (-22 816 ₽ за сотку)

Примыкает к лесу, Примыкает к шоссе, Участок под дачу, Участок под склад

Оставить заявку или Задать вопрос

Купи Участок 24.2 га под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район

Лот №1471 Участок 24.2 га под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район

Назначение: Восток, Щелковское 30 км, Ногинский район рядом с Дядькино

Категория / ВРИ: ЗСХ / ДХ

Предельное целевое использование: Коттеджный поселок, лесной массив, Сельскохозяйственная деятельность, Торгово-рекреационный массив, Подворный бизнес/дача/дача

Площадь, га: 24.2 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:15:0762018:0006

Стоимость: 55 215 000 ₽ (-22 816 ₽ за сотку)

Примыкает к лесу, Примыкает к шоссе, Участок под дачу, Участок под склад

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш номер телефона:

Ваша почта:

Оставьте Ваши требования к участку:

Оставить заявку

Земельный участок примыкающий к трассе, Дядькино

Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к трассе, площадью 24,20 га, расположенный в 30 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Участок находится на первой линии Щелковского шоссе, примыкает к лесному массиву, имеет ровный рельеф и красивые, живописные виды. Благодаря удачному расположению участок прекрасно подходит под жилищное строительство, в частности коттеджных или дачных поселков. Категория участка – земли сельскохозяйственного использования. Юридический статус – собственность.

Коттежные и дачные поселки по Щелковскому направлению в последние время стали пользоваться повышенным спросом. Это обусловлено прекрасной проходимостью современной скоростной трассы, на которой не возникает пробок, а также великолепной природой, которая их окружает. Соседство с небольшими водоемами, а также с Горенской лесопарковой полосой и Лосиными островами, дарит свежий и чистый воздух заповедных зон окружающему району, что так любят любители тихого отдыха на лоне природы. В удивительно по красоте районе Подпосковье, Ногинском, в 30 км от МКАД предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к трассе. Располагаясь на первой линии Щелковского шоссе, участок имеет прекрасную транспортную доступность. Добраться до столицы с предлагаемого участка не составит никакого труда, благодаря превосходной проходимости дороги. Участок имеет общую площадь 24,20 га, с возможностью его межевания и продажи по частям, площадью в 2 га. Благодаря примыканию участка к лесному массиву, на его территории всегда свежий и чистый воздух. Красота и живописность окружающего пейзажа делает это место прекрасно подходящим под строительство коттеджного или дачного поселка, а также поселка таун-хаусов, либо усадеб. В непосредственной близости от участка находится населенный пункт Дядькино, что обеспечит будущих жителей необходимыми объектами инфраструктуры. При необходимости, к их услугам вся развитая сеть инфраструктуры района, а при наличии скоростного шоссе, добраться до них не составит никакого труда. Категория предлагаемого земельного участка – земли сельскохозяйственного использования. Юридический статус – собственность. Имеется возможность изменения категории предлагаемого участка и вида его использования.

Пожимые участки в пределах 10 км.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.96775999623374.38.281284808331975/16/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0102015%3A0006&type=1&opened=50%3A16%3A102015%3A6>

Карты России на карте... Карты России 242... Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0102015:0006

Земельный участок 50:16:0102015:6
обл. Московская, р-н Истринский, Истр. поселок, с. Ямское
Для сельскохозяйственного производства
План 39 → План 60 → Создать участок ИС →

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0102015:6
Кадастровый квартал	50:16:0102015
Адрес	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ямское, с. Ямское
Площадь участка	241 677 кв. м
Статус	Ранее уступный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	333 514,26 руб.
дата определения	01.01.2016
дата утверждения	-
дата вступления в силу	15.01.2019
дата применения	01.01.2019

19. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-173-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Восток / Шелковское / Дядькино

Лот №1473 Участок 17.3 га под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район

Вашему участку

Назначение: Восток, Шелковское 30 км, Ногинский район рядом с Дядькино.

Категория / ВРИ: ЗСХ / ЦХ

Предельные цели использования: Коттеджный поселок, лесной массив, усадьба, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га: 17.3 (возможность увеличения от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:16:0102017-0003

Стоимость: 40 109 000 Р (~23 194 Р за сотку)

Принимает к песу Уникальные природные характеристики Участки под усадьбу

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок под строительство коттеджей, общей площадью 17,30 га, расположенный в 30 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Участок примыкает к лесному массиву двумя сторонами, на его территории имеются лесные деревья, ровный рельеф. Доступность транспорта обеспечивает близость к поселку Дядькино, по территории которого проходит автомобильная дорога. Красота видов делает участок прекрасным для строительства коттеджного поселка. Категория участка – земля сельскохозяйственного использования. Юридический статус – собственность.

Земельный участок под строительство коттеджей Дядькино

Щелковское направление и Ногинский район сохраняли благоприятную экологию и живописность окружающих мест, благодаря большому количеству лесных массивов и красивейшим озерам, прудам и рек. В недавнем прошлом по данному направлению располагались дачи чиновников советских времен, но в последние годы, благодаря популяризации данного направления стало развиваться и современное коттеджное строительство. В Ногинском районе, на границе поселка Дядькино, к продаже предлагается земельный участок, прекрасно подходящий под строительство коттеджей. Земельный участок находится в 30 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Участок окружает лесной массив с двух сторон, на его территории имеются некоторые количество лесных деревьев. Транспортную доступность участку обеспечивает примыкание к поселку Дядькино, через который проходит дорога местного значения, имеющая прямой выход к трассе Ровный рельеф, красота окружающих видов, делает этот участок прекрасным для строительства коттеджей. Благодаря прекрасно развитой инфраструктуре района, будущие жители смогут наслаждаться загородным отдыхом, не испытывая ни в чем недостатка. Столичный комфорт и развлечения обеспечат многие объекты инфраструктуры, расположенные в близлежащих поселках. Общая площадь предлагаемого участка 17,30 га, с прекрасной возможностью проживания данной территории на участке в 2 га. Категория участка – земля сельскохозяйственного использования. Юридический статус – собственность. Имеется возможность изменения категории предлагаемого участка и вида его использования.

Пожоие участки в пределах 10 км.

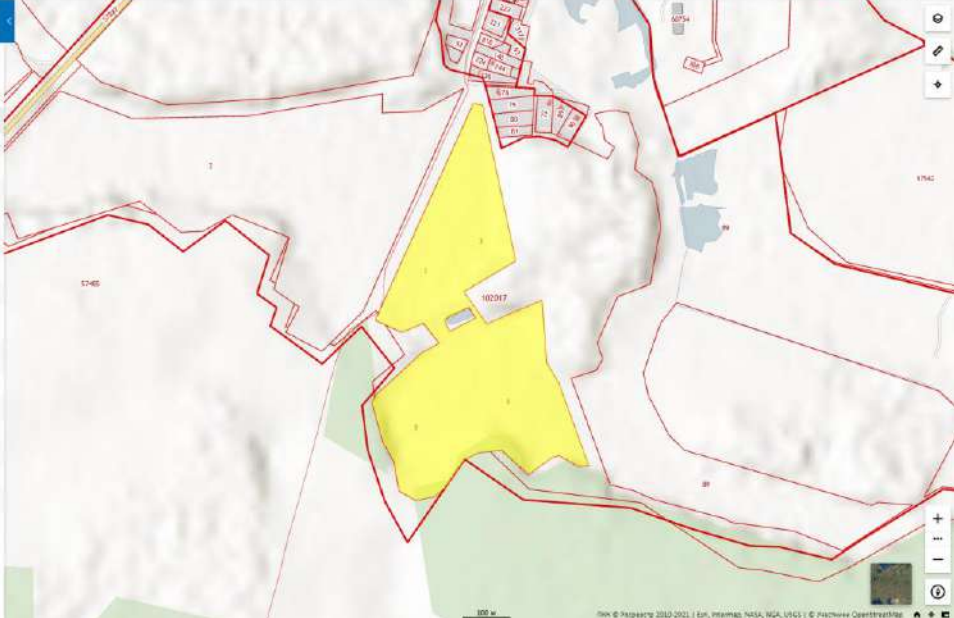
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.950001960160016.38.25535218273018/16/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0102017%3A0003&type=1&opened=50%3A16%3A0102017%3A3>

Карты России на сайте: Карты России ТТЗ и др. | Публичная кадастровая карта

Участки: 50:16:0102017:0003

Земельный участок 50:16:0102017:3
обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Введенское, с. Лыково
Для сельскохозяйственного производства
План 39 → План 60 → Создать участок ИС →

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0102017:3
Кадастровый номер	50:16:0102017
Адрес	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Введенское, с. Лыково
Площадь участка	172 703 кв. м
Статус	Ранее уступленный
Хронология владения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	238 330,14 руб.
дата определения	30.11.2016
дата утверждения	-
дата вступления в законную силу	25.06.2019
дата применения	01.01.2019



20. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-207-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>

Купи Участок 20.7 га под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район

Лот №1474 Участок 20.7 га под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район

Назначение:
Восток, Щелковское 30 км
Ногинский район рядом с Дядькино

Категория / ВРИ
ЗСХ / ЗС

Предельные цели использования
Коттеджный поселок, лесная класа, усадьба, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га
20.7 (возможность увеличения от 2 га)

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50 18 0102015 0009

Стоимость
47 382 000 Р
(~22 890 Р за сотку)

Принимает к лесу Участки под усадьбу

Оставить заявку или Задать вопрос

Купи Участок 20.7 га под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район

Лот №1474 Участок 20.7 га под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район

Назначение:
Восток, Щелковское 30 км
Ногинский район рядом с Дядькино

Категория / ВРИ
ЗСХ / ЗС

Предельные цели использования
Коттеджный поселок, лесная класа, усадьба, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га
20.7 (возможность увеличения от 2 га)

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50 18 0102015 0009

Стоимость
47 382 000 Р
(~22 890 Р за сотку)

Принимает к лесу Участки под усадьбу

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш e-mail (необязательно):

Страница:

Описание Вашего требования к участку

Оставить заявку

Пожокие участки в пределах 10 км.

Земельный участок 50:16:0102019:0005

обл. Московская, д. Шинников, Восточный с.п., г. Яхонты
Для сельскохозяйственного производства
План ЗУ → План ЮН → Создать участок ИС →

Информация	Изменения
Тип:	Объект недвижимости
Адрес:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16:0102019:5
Кадастровый адрес:	50:16:0102019
Адрес:	обл. Московская, р-н Ногинский, Вилкинский с.п., г. Яхонты
Площадь участка:	207 225 кв. м
Статус:	Ранее утеряный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	185 970,5 руб.
дата определения:	01.01.2016
дата утверждения:	-
дата вступления в силу:	15.01.2019
дата применения:	01.01.2019



21. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-140-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>

КупиЗемли

Заказать обратный звонок

Восток / Щелковское / Дядькино

Лот №1469 Участок 14.0 га под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район

Возврат к карте

Назначение: Восток, Щелковское 30 км, Ногинский район рядом с Дядькино

Категория / ВРИ: ЗСХ / ЗС

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок, лесная масса, Садоводство/огородничество, Торгово-развлекательный комплекс, Подсобный бизнес/агостотуризм

Площадь, га: 14 (возможность деления от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:15:0760216:0002

Ставка: 32 458 000 ₽ (~23 194 ₽ за сотку)

Примыкает к лесу, Примыкает к шоссе, Участок под ас, Участок под овод

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к трассе, площадью 14,00 га, расположенный в 30 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Данный участок расположен на первой линии Щелковского шоссе, что обеспечивает ему доступность, окружен лесным массивом, имеет относительно ровный рельеф и живописные виды. Удобное расположение данной территории, делает его идеально подходящим под жилищное строительство. Категория земельного участка – земли сельскохозяйственного использования. Юридический статус – собственность.

Земельный участок под жилищное строительство, Дядькино

Щелковское шоссе, является автомагистралью А103, которое проходит через различные районы Подмосквия. Наличие хорошей экологической обстановки в районе позволило поселкам и участкам по этому направлению стать очень популярными, повысив их цену. Многие земельные участки окружены живописными лесными массивами и расположены у водоемов, что создает уникальный микроклимат на их территории. В Ногинском районе, 30 км от МКАД, предлагается к продаже земельный участок под жилищное строительство. Данный участок примыкает к трассе, на первой линии Щелковского шоссе и благодаря чему имеет прекрасную транспортную доступность. При желании добраться до столицы не составит никакого труда, вы за короткое время доведете до дома. Предлагаемый к продаже земельный участок имеет площадь 14, 00 га, с возможностью деления на участки в 2 га. Он окружен лесным массивом со всех сторон, поэтому на его территории круглогодично приток свежего и чистого воздуха. Прекрасное расположение дает территории данного участка подходящий под жилищное строительство. Наличие в непосредственной близости от предлагаемого участка населенного пункта Дядькино, обеспечивает будущим жильцам всями необходимыми объектами инфраструктуры. Развита инфраструктура района, при желании всегда к вашим услугам. В окрестностях поселка вы сможете посетить различные торговые центры, медицинские объекты или развлекательные заведения. Категория предлагаемого земельного участка – земли сельскохозяйственного использования. Юридический статус – собственность. Имеется возможность изменения категории предлагаемого участка и вида его использования.

Похожие участки в пределах 10 км.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.96497832506032.38.28801524279679/16/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0102016%3A0002&type=1&opened=50%3A16%3A102016%3A2>

Карты России на вебе... Карты России 540 км... Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0102016:0002

Земельный участок 50:16:0102016:2
обл. Московская, р-н Истринский, Истр. поселок, с. Яковлево
Для сельскохозяйственного назначения
План 339 → План 604 → Создать участок ИС →

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0102016:2
Кадастровый квартал	50:16:0102016
Адрес	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Яковлево, с. Яковлево
Площадь участка	140 157 кв. м
Статус	Ранее уличный
Классификация	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного назначения
Вид собственности	-
Кадастровая стоимость	193 416,66 руб.
дата определения	30.11.2016
дата утверждения	-
дата вступления в силу	25.06.2019
дата применения	01.01.2019



100 м

Рек © Росреестр 2019-2021 | Esri, DeLorme, NAVTEQ, USGS, © Яндекс.Карты

22. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-204-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon>

Купи участок на востоке Купи Участок 20.4 га Купи Участок 20.4 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Ногинский район

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Лот №1308 Участок 20.4 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Ногинский район

Взглянуть на участок

Назначение: Восток, Щелковское 30 км Ногинский район рядом с Воскресенском

Категория / ВРИ: ЗСХ / ДХ

Предельное целевое использование: Коттеджный поселок, лесном массиве, усадьба, сельскохозяйственная дачность, Семейный парк отдыха

Площадь, га: 20.4 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:18:0403020:0004

Стоимость: 46 545 000 ₽ (~22 816 ₽ за сотку)

Принимает к песку Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

Купи участок на востоке Купи Участок 20.4 га Купи Участок 20.4 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Ногинский район

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Площадь, га: 20.4 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:18:0403020:0004

Стоимость: 46 545 000 ₽ (~22 816 ₽ за сотку)

Принимает к песку Участки под усадьбы

Предлагается к продаже земельный участок под коттеджный поселок площадью 20,4 га, расположенный вблизи населенного пункта Воскресенское в Ногинском районе, в 30 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Участок имеет ровный рельеф и окружен лесным массивом, поблизости протекает река Жмуца. Категория - земли сельскохозяйственного назначения, юридический статус - собственность. Расположение участка в живописном месте предполагает его использование под строительство коттеджного, корпоративного поселка.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш e-mail:

Ваш телефон:

Комментарий:

Опишите Ваше предложение к участку

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.93678164371199.38.28895711913693/16/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0102020%3A0004&type=1&opened=50%3A16%3A102020%3A4>

Карты России на сайте: Карты России 2014 г.г. Публичная кадастровая карта

Участия: 50:16:0102020:0004

Земельный участок 50:16:0102020:4
обл. Московская, р-н Истринский, (пос. Песочный, с. Яковлево)
Для сельскохозяйственного производства
План 307 → План 604 → Создать участок ИС →

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0102020:4
Кадастровый квартал	50:16:0102020
Адрес	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Песочный, с. Яковлево
Площадь участка	204 017 кв. м
Статус	Ранее уступный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	281 543,46 руб.
дата определения	01.01.2016
дата утверждения	-
дата внесения в кадастр	15.01.2019
дата прекращения	01.01.2019

23. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-490-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Восток / Шелковское / Участок 49.0 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Ногинский район

Лот №1309 Участок 49.0 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Ногинский район

Варианты участка

Назначение: Восток, Шелковское 30 км Ногинский район рядом с Воскресенское

Категория / ВРИ: ЗСХ / ДХ

Предельные цели использования: Коттеджный поселок, лесной массив, усадьба, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га: 49 (возможность деления от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50 18 0103020 0009

Стоимость: 99 176 000 ₽ (~20 240 ₽ за сотку)

Применить к лесу Участки под усадьбу

Оставить заявку или Задать вопрос

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Восток / Шелковское / Участок 49.0 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Ногинский район

Лот №1309 Участок 49.0 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Ногинский район

Варианты участка

Назначение: Восток, Шелковское 30 км Ногинский район рядом с Воскресенское

Категория / ВРИ: ЗСХ / ДХ

Предельные цели использования: Коттеджный поселок, лесной массив, усадьба, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га: 49 (возможность деления от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50 18 0103020 0009

Стоимость: 99 176 000 ₽ (~20 240 ₽ за сотку)

Применить к лесу Участки под усадьбу

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш номер телефона:

Комментарий:

Укажите Ваши требования к участку

Оставить заявку

Земельный участок под коттеджный поселок, Воскресенское

Предлагается к продаже земельный участок под коттеджный поселок, общей площадью 49,00 га, находящийся в 30 км по Шелковскому направлению. Участок окружен лесом, неподалеку от него находится поселок Воскресенское, протекает река Жайucha. Ровный рельеф и живописные виды позволяют строительство в этом месте коттеджных или дачных поселков. Категория предлагаемой земли – земли сельскохозяйственного назначения, собственность.

Коттеджные и дачные поселки, расположенные на территории вокруг Шелковского шоссе - это удобное расположение живописных земельных участков и современное качество постройки домов. Отсутствие широкой рекламы позволило ценам не подняться до заоблачных высот, поэтому очень выгодно приобретать в данный момент здесь недвижимость. В настоящее время это направление считается довольно перспективным для активного вложения средств. Ожидается в скором будущем повышение стоимости на земельные участки в этом направлении. В 30 км от МКАД, окруженный лесным массивом, по Шелковскому направлению, предлагается к продаже земельный участок под коттеджный поселок. Близость к поселку Воскресенское обеспечивает данный участок привлекательностью любого вида транспорта. Участок имеет общую площадь 49,00 га, с возможностью его деления от 2 га. Находится в окружении живописного лесного массива, неподалеку протекает река Жайucha, в чуть дальше находится озеро. Ровный рельеф и красочное окружение территории делает актуальным строительство в данном месте коттеджного или дачного корпоративного поселка. Предлагаемый к продаже от собственника участок находится в окружении многих населенных пунктов, имеющих довольно развитую инфраструктуру, что вполне обеспечивает будущих жителей всем необходимым для комфортной жизни. Чистота воздуха, красота и живописность пейзажа превращает жизнь в этом месте в удовольствие. Категория предлагаемой земли – земли сельскохозяйственного назначения, собственность. Возможно изменение категории земельного участка и вида разрешенного использования.

Похжие участки в пределах 10 км.

24. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-706-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-botovo-noginskiy-rayon>

Купи Участок 70.6 га под коттеджный поселок, Ботово, Ногинский район

Лот №1202 Участок 70.6 га под коттеджный поселок, Ботово, Ногинский район

Назначение:
Восток, Щелковское 46 км
Ногинский район рядом с Ботово

Категория / ВРИ
ЗСХ / ДС

Рекомендуемые цели использования
Коттеджный поселок, лесной массив, усадьба, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га
70.6 (возможность деления от 2 га)

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50.16.0202029.0002

Стоимость
140 296 000 Р
(~19 872 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Купи Участок 70.6 га под коттеджный поселок, Ботово, Ногинский район

Площадь, га
70.6 (возможность деления от 2 га)

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50.16.0202029.0002

Стоимость
140 296 000 Р
(~19 872 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш номер телефона:

Е-mail:

Опишите Ваши требования к участку:

Оставить заявку

Предлагается к продаже земельный участок сельскохозяйственного назначения, площадью 70.6 га под дачное или коттеджное строительство в Ботово, Ногинский р-н, расположенный в 45 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Продаваемый земельный массив находится в живописном месте с ровным рельефом. Категория - земли сельхозназначения, ВРИ - для сельскохозяйственного производства, юридический статус - собственность.

Похожие участки в пределах 10 км.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.0520489937503.38.392969761936314/16/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0202020%3A0002&type=1&opened=50%3A16%3A202020%3A2>

Карты России на сайте Росреестра

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:16:0202020:0002

Земельный участок 50:16:0202020:2
Московская область, городской округ Чертановский, д. Старый, массив 3, участок 1

План 2D ← План 3D → Создать участок ИС

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16:0202020:2
Кадастровый квартал:	50:16:0202020
Адрес:	Московская область, городской округ Чертановский, д. Старый, массив 3, участок 1
Площадь участка:	706 677 кв. м
Статус:	Раннее уведомление
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Вид права собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	974 938,26 руб.
Дата определения:	01.01.2018
Дата уведомления:	-
Дата введения в действие:	15.01.2019
Дата применения:	01.01.2019

25. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-974-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Восток / Шелковское / Воскресенское

Лот №1307 Участок 97.4 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Ногинский район

Взятый участок

Назначение:
Восток, Шелковское, Горьковское 32 км.
Ногинский район рядом с Воскресенском

Категория / ВРИ
ЗСХ / ДХ

Рекомендуемые цели использования
Коттеджный поселок, лесная класка, усадьба, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га
97.4

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:16:0102029:0009

Стоимость
189 969 000 Р
(~19 504 Р за сотку)

Принимает к лесу Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Восток / Шелковское / Воскресенское

Лот №1307 Участок 97.4 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Ногинский район

Взятый участок

Назначение:
Восток, Шелковское, Горьковское 32 км.
Ногинский район рядом с Воскресенском

Категория / ВРИ
ЗСХ / ДХ

Рекомендуемые цели использования
Коттеджный поселок, лесная класка, усадьба, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га
97.4

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:16:0102029:0009

Стоимость
189 969 000 Р
(~19 504 Р за сотку)

Принимает к лесу Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Есть вопросы

Описание Вашего предложения к участку

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

Продается земельный участок от собственника в Ногинском районе Московской области площадью 97,4 га, примыкающий к населенному пункту Воскресенское, в 32 км от МКАД по Шелковскому шоссе. Вдоль участка проходит асфальтированная дорога, что предполагает удобную транспортную доступность.

Учитывая расположенный близ участка живописный лесной массив и ровный рельеф, целесообразно использовать его под коттеджное и дачное строительство.

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения.

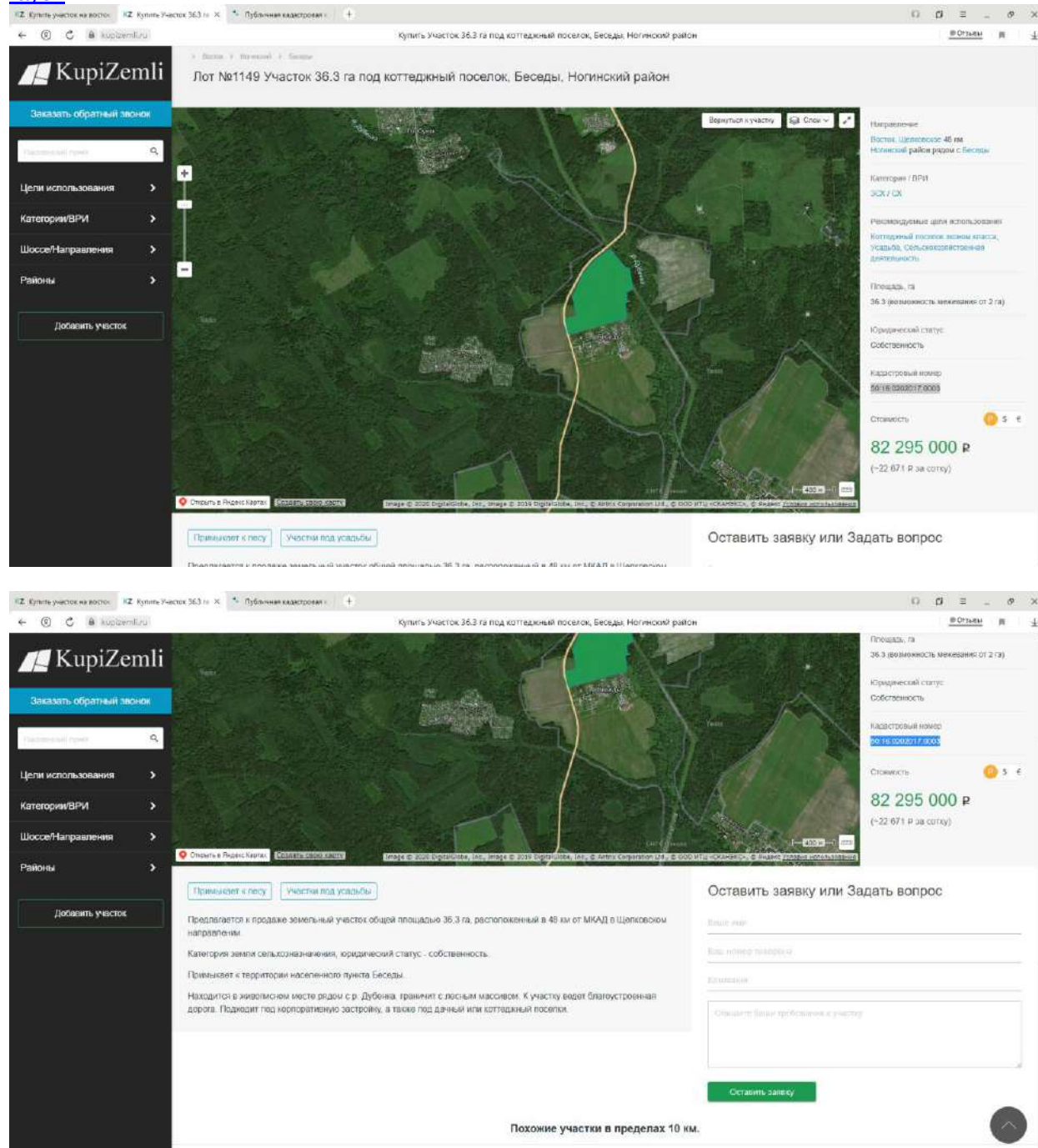
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.92912667206845.38.32873901540789/15/@5w3tqxc7?text=50%3A16%3A0102020%3A0009&type=1&opened=50%3A16%3A102020%3A9>

Карты России на карте - Карты России 3D - Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0102020:0009

Земельный участок 50:16:0102020:9
обл. Московская, р-н Истринский, Сельское поселение Истринское, с. Ямское
Для сельскохозяйственного производства
План 30 -> План 01 -> Создать участок ИС ->

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0102020:9
Кадастровый номер	50:16:0102020
Адрес	обл. Московская, р-н Истринский, Сельское поселение Истринское, с. Ямское
Площадь земельного участка	973 862 кв. м
Статус	Раннее ипотечный
Назначение участка	Земля сельскохозяйственного назначения
Назначение использования	Для сельскохозяйственного производства
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	1 343 926,56 руб.
Дата государственной регистрации	01.01.2018
Дата государственной регистрации	-
Дата окончания аренды	15.01.2019
Дата прекращения	01.01.2019

26. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-363-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-besedy-noginskiy-rayon>


KupiZemli

Заказать обратный звонок

Получить уведомление

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Лот №1149 Участок 36.3 га под коттеджный поселок, Беседы, Ногинский район

Взятый участок

Назначение: Восток, Щелковское 46 км Ногинский район рядом с Беседы

Категория / ВРИ: ЗСК / СХ

Предназначение цели использования: Коттеджный поселок, лесной массив, усадьба, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га: 36.3 (возможность деления от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:16:0080117:0503

Стоимость: 82 295 000 ₽ (~22 671 ₽ за сотку)

Привыкает к лесу

Участки под усадьбу

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 36,3 га, расположенный в 46 км от МКАД в Щелковском направлении.

Категория земли сельскохозяйственного назначения, юридический статус - собственность.

Привыкает к территории населенного пункта Беседы.

Находится в живописном месте рядом с р. Дубовка, граничит с лесным массивом. К участку ведет благоустроенная дорога. Подходит под индивидуальную застройку, а также под дачный или коттеджный поселок.

Площадь, га: 36.3 (возможность деления от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:16:0080117:0503

Стоимость: 82 295 000 ₽ (~22 671 ₽ за сотку)

Ваше имя:

Ваш номер телефона:

Электронная почта:

Оставьте Ваши предложения к участку

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.08337888090673.38.43005660928159/16/@5w3uawvc7?text=50%3A16%3A0202017%3A0003&type=1&opened=50%3A16%3A0202017%3A3>

Купите участок на востоке Купите Участок 363 на по. Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0202017-0003

Земельный участок 50:16:0202017-3
Московская область, городской округ Чаристолово, д. Восьмидесятилетия, участок 3
Для сельскохозяйственного производства

План 2D План 3D Создать участок ИС

Информация	Участки
Тип	Объект недвижимости
Адрес	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0202017-3
Кадастровый номер	50:16:0202017
Адрес	Московская область, городской округ Чаристолово, д. Восьмидесятилетия, участок 1
Площадь участка	363 063 кв. м
Статус	Раннее уведомление
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Вид права собственности	-
Кадастровая стоимость	501 028,30 руб.
Дата определения	01.01.2018
Дата уведомления	-
Дата вступления в законную силу	15.01.2019
Дата прекращения	01.01.2019



27. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-975-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Восток / Шелковское / Боково

Лот №1164 Участок 97.5 га под коттеджный поселок, Боково, Ногинский район

Восток, Шелковское 31 км
Ногинский район рядом с Боково

Категория / ВРИ
ЗСХ / СХ

Предполагаемое целевое использование
Коттеджный поселок, лесная класка, усадьба, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га
97.5 (возможность механизации от 2 га)

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:15:0102015:0009

Стоимость
190 180 000 Р
(~19 506 Р за сотку)

Принимает к лесу Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к лесу 97.5 га, в 31 км от МКАД по Шелковскому шоссе, в Ногинском р-не.

Участок граничит с н.п. Боково, вблизи протекает р. Протужка, ровный рельеф.

Категория - земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ - для сельскохозяйственного производства

Участок следует использовать под строительство коттеджного поселка.

Площадь, га
97.5 (возможность механизации от 2 га)

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:15:0102015:0009

Стоимость
190 180 000 Р
(~19 506 Р за сотку)

Принимает к лесу Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Комментарий

Описание Вашего предложения к участку

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.98388340864925.38.25757296562281/15/@5w3uawvc7?text=50%3A16%3A0102015%3A0009&type=1&opened=50%3A16%3A0102015%3A9>

Купите участок на востоке | Купите Участок 97,5 га по | Публичная кадастровая карта

Участки | 50:16:0102015:0009

Земельный участок 50:16:0102015:9
обл. Московская, р-н Истринский, Истр. поселок, с. Яковлево
Для сельскохозяйственного производства
План 309 | План 309 | Создать участок ИС

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0102015:9
Кадастровый квартал	50:16:0102015
Адрес	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Яковлевское, с. Яковлево
Площадь участка	973 870 кв. м
Статус	Ранее уступленный
Хозяйственная деятельность	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	1 343 940,6 руб.
дата определения	27.01.2020
дата утверждения	-
дата внесения сведений	04.02.2020
дата применения	27.01.2020

Публичная кадастровая карта

0,2 км

Росреестр 2019-2021 | SPT, Intermap, NGA, NGA, USGS | © Улицы: OpenStreetMap | EHC © Яндекс 2020

28. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-283-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-besedy-noginskiy-rayon>

Купи участок на восток | Купи Участок 28.3 га | Публичная кадастровая карта | Купи Участок 28.3 га под коттеджный поселок, Беседы, Ногинский район

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Получить уведомление

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Лот №1148 Участок 28.3 га под коттеджный поселок, Беседы, Ногинский район

Варианты участка

Сток

Назначение: Восток, Шелковское 46 км Ногинский район рядом с Беседы

Категория / ВРИ: ЗСХ / СХ

Предназначение цели использования: Коттеджный поселок, лесном массиве, усадьба, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га: 28.3 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:16:006017:0003

Стоимость: 63 950 000 ₽ (~22 598 ₽ за сотку)

Принимает к лесу | Участки под усадьбу

Оставить заявку или Задать вопрос

Площадь, га: 28.3 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:16:006017:0003

Стоимость: 63 950 000 ₽ (~22 598 ₽ за сотку)

Принимает к лесу | Участки под усадьбу

Подлагается к продаже земельный участок рядом с поселком Беседы в окружении лесного массива, в Ногинском р-не МО, в 48 км от МКАД.

Общая площадь земельного массива составляет 28,3 га. Живописное место с ровным рельефом.

Категория земли СХ назначения, находится в собственности. Вдоль восточной границы проходит асфальтированная дорога.

Актуально под корпоративное строительство, также под дачный или коттеджный поселок.

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.07834149315744.38.42211473604463/16/@5w3uawvc7?text=50%3A16%3A0202017%3A0002&type=1&opened=50%3A16%3A0202017%3A2>

Купите участок на востоке Купите Участок 263 на юге Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0202017-0002

Земельный участок 50:16:0202017-2
Молоковская область, городской округ Чаристолово, д. Восток, массив 3, участок 1
Для сельскохозяйственного производства

План 2D План 3D Создать участок ИС

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Адрес	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0202017-2
Кадастровый номер	50:16:0202017
Адрес	Молоковская область, городской округ Чаристолово, д. Восток, массив 3, участок 1
Площадь участка	282 663 кв. м
Степень	Ранняя урбанизация
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Виды собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	390 074,94 руб.
дата определения	01.01.2018
дата утверждения	-
дата внесения сведений	15.01.2019
дата прекращения	01.01.2019

29. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-399-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-avdotino-noginskiy-rayon>

Купите участок на востоке Купите Участок 39.9 га Публичная кадастровая

Купите Участок 39.9 га под коттеджный поселок, Авдотьино, Ногинский район

Лот №1013 Участок 39.9 га под коттеджный поселок, Авдотьино, Ногинский район

Заказать обратный звонок

Параметры поиска

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Назначение: Восток, Щелковский 26 км Ногинский район рядом с Авдотьино

Категория / ВРИ: ЗСХ / СХ

Предназначение цели использования: Коттеджный поселок, лесная класка, Усадьба, Сельскохозяйственная деятельность, Торгово-офисный комплекс, Промышленно-складской комплекс

Площадь, га: 39.9 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:15:1013043:000

Стоимость: 90 456 000 Р (~22 671 Р за сотку)

Участки под усадьбу Участки под д.с. Участки под охоту

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к дороге, вблизи населенного пункта Авдотьино, 39,9 га, 28 км от МКАД в Щелковском направлении, Ногинский р-н МО.

Участок имеет ровный рельеф, неподалеку протекает р. Жмучка.

Категория - земли с/х назначения, юридический статус - собственность.

Целесообразно использовать под коттеджную застройку, дачный поселок или корпоративное строительство.

Оставить заявку

Ваше имя:

Ваш номер телефона:

Ваша почта:

Опишите в двух предложениях к участку

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

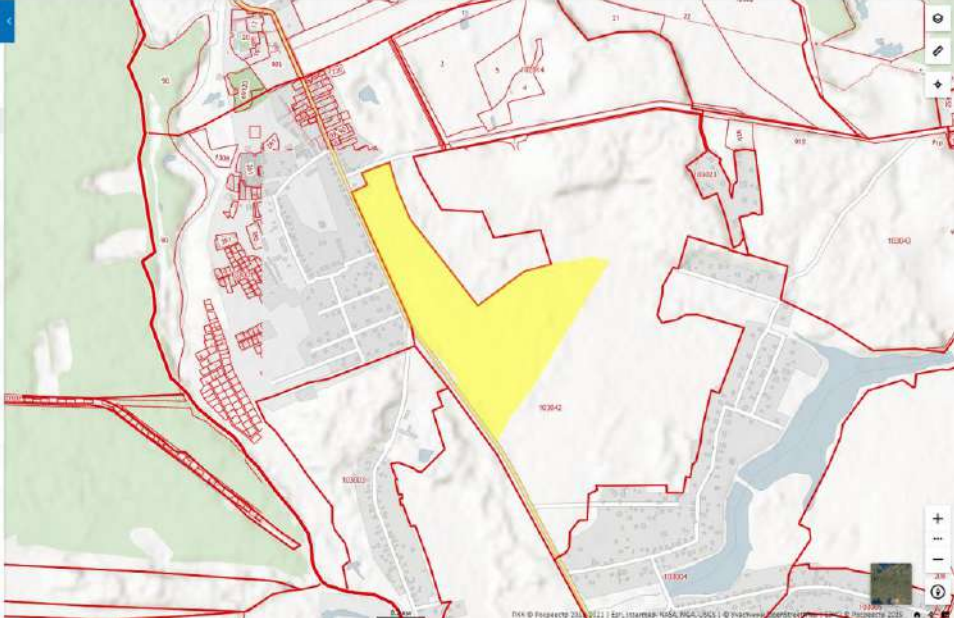
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.91899053083667.38.24686649691677/15/@5w3uawvc7?text=50%3A16%3A0103042%3A0003&type=1&opened=50%3A16%3A0103042%3A3>

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:16:0103042:0003

Земельный участок 50:16:0103042:3
обл. Московская, р-н Истринский, Истр. поселок, с. Яковлево
Для сельскохозяйственного производства
План 307 → План 010 → Сформировать участок ИС →

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16:0103042:3
Кадастровый квартал:	50:16:0103042
Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Яковлевское, с. Яковлево
Площадь участка:	399 413 кв. м
Статус:	Ранее утративший
Хозяйственная деятельность:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	551 189,94 руб.
Дата определения:	11.12.2016
Дата утверждения:	-
Дата внесения в кадастр:	25.06.2019
Дата прекращения:	01.01.2019



30. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-216-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-avdotino-noginskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Правильный номер

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Купите Участок 21.6 га под коттеджный поселок, Авдотьино, Ногинский район

Лот №1014 Участок 21.6 га под коттеджный поселок, Авдотьино, Ногинский район

Возврат к участку

Сайт

Назначение:
Восток, Щелковское 26 км
Ногинский район рядом с Авдотьино

Категория / ВРИ
ЗСХ / СХ

Рекомендуемые цели использования
Коттеджный поселок, лесная класка, усадьба, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га
21.6 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус
Собственность

Стоимость
49 287 000 Р
(~22 818 Р за сотку)

Привлекает к лесу

Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок под строительство коттеджной площадью 21,6 га, расположенный в 20 км от МКАД по Щелковскому шоссе в Ногинском р-не МО.

Участок привлекает на западе к д. Авдотьино. Граничит с лесным массивом и имеет благоустроенный подъездный путь. Категория - земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ - для сельскохозяйственного производства, правовой статус - собственность.

Оставьте Ваш комментарий к участку

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

31. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-692-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-nikiforovo-shchelkovskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Парольный поиск

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Лот №4540 Участок 6.92 га под коттеджный поселок, Никифорово, Щелковский район

Вернуться к участку

Назначение:
Восток, Щелковский 25 км
Щелковский район район с Никифорово

Категория / ВРИ
ЗН-II / ВЗС

Предназначение цели использования
Коттеджный поселок лесной классы,
Усадьбы

Площадь, га
6.92

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:14:004013:91

Стоимость
62 000 000 ₽
(~89 506 ₽ за сотку)

Лесной участок

Примыкает к лесу

Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже лесной участок площадью 6,92 га у д. Никифорово Щелковского района. Расположен на удалении 23 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Территория покрыта древесно-кустарниковой растительностью, коммуникации по границе. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для ведения личного подсобного хозяйства. Целесообразно использовать для строительства коттеджного поселка.

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

32. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-2062-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-esino-noginskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Лот №2944 Участок 206.2 га под коттеджный поселок, Есино, Ногинский район

Назначение:
Восток, Носовинское 36 км.
Ногинский район рядом с Есино

Категория / ВРИ
ЗСХ / ЛДХ

Рекомендуемые цели использования
Коттеджный поселок, лесная зона, сельское хозяйство, дачная застройка

Площадь, га
206.2 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус
Собственность

Стоимость
313 363 000 Р
(~15 197 Р за сотку)

Примыкает к водному Примыкает к лесу Примыкает к шоссе

Оставить заявку или Задать вопрос

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Примыкает к водному Примыкает к лесу Примыкает к шоссе

Оставить заявку или Задать вопрос

Введите имя

Введите номер телефона

Введите email

Опишите Ваши требования к участку

Оставить заявку

Земельный участок примыкающий к лесу - Есино

Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к лесу, имеющий площадь 206,20 га и расположенный в 36 км от МКАД по Носовинскому направлению. Предлагаемый участок примыкает к санаторию «Анжисинские сады», лесному массиву, неподалеку находится живописное озеро, Есиновский пруд. Находится в непосредственной близости от поселка Есино. Ровный рельеф и живописные виды делают данный участок идеально подходящим под строительство коттеджного или дачного поселка. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ – для дачного подсобного хозяйства, юридический статус – собственность.

Природа Ногинского района отличается удивительной красотой и свежим воздухом. Этим она обязана множеству лесных даров, которые в изобилии росли на большей части района, а также наличию водоемов, живописных озер, рек и прудов. Здесь каждый найдет себе занятие по душе, множество рыбы в водоемах придется по вкусу заядлым рыболовам, побития водного отдыха смогут прекрасно позаворать и насладиться прохладной водой в жаркие летние дни. Наличие хорошей транспортной проходности по Носовинскому шоссе, делает земельные участки по данному направлению очень популярными и востребованными. В 36 км от МКАД по Носовинскому направлению предлагается земельный участок, примыкающий к лесу. Он окружен с одной стороны лесным массивом, а с другой санаторием «Анжисинские сады». Вблизи участка имеется озеро и Есиновский пруд, который обеспечивает прохладой, а рыбачок порадует свежей рыбой. Ровный рельеф предлагаемого к продаже участка и красота окружающего пейзажа делает его идеально подходящим под строительство коттеджного или дачного поселка. Неподалеку от участка находится населенный пункт Есино, который обеспечит будущим жителям минимальными объектами инфраструктуры. А при желании посетить развлекательные или торговые центры вы всегда сможете проехать в близлежащие крупные коттеджные поселки. Общая площадь участка 206,20 га, с возможностью межевания данного участка на участки в 2 га. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного назначения, юридический статус – собственность. Есть возможность изменения категории предлагаемого участка и вида использования.

Похожие участки в пределах 10 км.

33. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-15753-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-esino-noginskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Получить обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Купить Участок 157.53 га под коттеджный поселок, Есино, Ногинский район

Лот №2945 Участок 157.53 га под коттеджный поселок, Есино, Ногинский район

Назначение: Восток, Носовинское 36 км, Ногинский район рядом с Есино

Категория / ВРИ: ЗСХ / ЛДХ

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок, лесная класка, Сельскохозяйственная деятельность, Торгово-рекреационный комплекс, Подсобный бизнес/С/Х/ЛПХ, Промышленно-складовой комплекс

Площадь, га: 157.53 (возможность деления на 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50 15 006 162 5

Стоимость: 239 525 000 Р (-15 205 Р за сотку)

Примыкает к лесу, Примыкает к шоссе, Участок под ас., Участок под склад

Оставить заявку или Задать вопрос

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Получить обратный звонок

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Купить Участок 157.53 га под коттеджный поселок, Есино, Ногинский район

Стоимость: 239 525 000 Р (-15 205 Р за сотку)

Примыкает к лесу, Примыкает к шоссе, Участок под ас., Участок под склад

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Комментарий

Отправить заявку

Земельный участок примыкающий к трассе- Есино

Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к трассе площадью 157,53 га, расположенный в 36 км от МКАД по Носовинскому направлению. Территория участка примыкает к поселку Есино, на ней имеется живописный пруд, протекает река Волонка, имеется некоторая ДКР. Неподалеку проходит железнодорожная станция Есино, все необходимые коммуникации проходят по границе. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного назначения, юридический статус – собственность. Удачное расположение участка позволяет использовать его как под строительство логистических, складских терминалов, так и под строительство коттеджного, дачного поселка.

В живописном месте Ногинского района, в 36 км от МКАД по Носовинскому шоссе, предлагается к продаже от собственника земельный участок, примыкающий к трассе. Он находится на первой линии Носовинского шоссе, что обеспечивает прекрасную транспортную доступность. Это же обеспечивает и железнодорожная станция Есино, которая находится неподалеку. Общая площадь земельного массива 157,53 га, с возможностью деления от 2 га и продажи по частям. Предлагаемый участок находится вблизи поселка Есино, помимо этого в непосредственной близости находятся множество дачных поселков. На участке имеется живописный пруд и протекает река Волонка, дарящая свежесть в жаркие летние дни. На территории участка ровный рельеф и частичная древесно-кустарниковая растительность. По одной из границ участка проходит железнодорожная ветка и находится станция Есино, неподалеку расположен отвал базы стройматериалов. По границе территории имеются все необходимые инженерные коммуникации. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного назначения, юридический статус – собственность. Возможно изменение категории данного участка и вида его использования. Удачное расположение участка позволяет использовать его как под строительство логистических, складских терминалов, так и под строительство коттеджного, дачного поселка.

Пожимые участки в пределах 10 км.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72944018129773.38.38140247496048/15/@5w3uaww7?text=50%3A16%3A0604162%3A5&type=1&opened=50%3A16%3A0604162%3A5>

Купите участок на востоке Купите Участок 15753 на Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0604162:5

Земельный участок 50:16:0604162:5
расположен в городе Видном, Московской области, территориальной единицы Видное, для размещения объектов недвижимости.
Для ведения кадастрового учета объектов недвижимости.

План 3D План 4D Создать участок 3D

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Адрес:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16:0604162:5
Кадастровый квартал:	50:16:0604162
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Виднострель, вблизи деревни Бебеево
Площадь участка:	1 575 531 кв. м
Статус:	Угловый
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для ведения подсобного сельского хозяйства
Вид собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	2 173 956,78 руб.
Дата определения:	26.06.2018
Дата утверждения:	-
Дата вступления в силу:	22.04.2019
Дата прекращения:	01.05.2019

34. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-360-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kolontaevo-noginskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Полный текст

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Лот №2937 Участок 36.0 га под коттеджный поселок, Колонтаево, Ногинский район

Варианты участка

Сайт

Назначение:
Восток, Носовинское, Горьковское 26 км.
Ногинский район рядом с Колонтаево

Категория / ВРИ
ЗСХ / ГРЗ

Рекомендуемые цели использования
Коттеджный поселок, земная класка,
Сельскохозяйственная деятельность,
Помеховый бизнес/АОС/Станция,
Промышленно-складской комплекс

Площадь, га
36 (возможность расширения от 2 га)

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50 15 0604003 0003, 50 15 0604003 0004,
50 15 0604003 0002, 50 15 0604003 0006,
50 15 0604143 0002

Стоимость
83 470 000 Р
(~23 186 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Лесной участок

Примыкает к жд

Примыкает к лесу

Предлагается к продаже земельный участок под склад, площадью 36 га, расположенный в 25 км от МКАД по Горьковскому шоссе. Вблизи участка проходит железнодорожная ветка, относительно ровный рельеф, имеется прекрасная транспортная доступность. Подходит под строительство складского терминала. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ – для ведения личного подсобного хозяйства. Юридический статус – собственность.

Земельный участок под склад, Колонтаево

Одна из автомобильных федеральных трасс – Горьковская, начинается от моста пересечения шоссе Энтузиастов и МКАД и заканчивается в Уфе. Благодаря ее прокладке через несколько городских округов она имеет большое значение и является частью многих европейских маршрутов. Ее протяженность довольно высока и благодаря хорошему современному покрытию и множественности полос обеспечивает хорошую проходимость транспорту. В ближайшее время запланировано создание новых транспортных развязок и реконструкция данной трассы, что еще более разгрузит ее и позволит вырасти транспортной доступности. Благодаря постоянному дефициту земельных участков имеющих хорошую транспортную доступность и асфальтовых под складские или промышленные объекты, данное предложение является довольно актуальным. Рост цен на участки такого рода, обеспечивают владельцу, вложившего свои инвестиции в него, стабильное повышение капитала. В 25 км от МКАД по Горьковскому направлению к продаже предлагается земельный надел под склад. Участок находится между поселками Тилово и Колонтаево. По его границе протекает река Базисов и в непосредственной близости проходит железнодорожная дорога и станция Колонтаево. Общая площадь данного массива 36 га, с возможностью его деления на участки меньшей площадью в 2 га. Ровный рельеф участка делает его идеально подходящим под строительство складских помещений или терминалов. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного назначения, находится в собственности. Возможно изменение категории данного участка и вида его использования.

Похожие участки в пределах 10 км.

Оставить заявку

Ваше имя

Ваш номер телефона

Компания

Опишите Ваши требования к участку

35. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-520-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-stepanovo-noginskiy-rayon>

Купи Участок 52.0 га под коттеджный поселок, Степаново, Ногинский район

Лот №2887 Участок 52.0 га под коттеджный поселок, Степаново, Ногинский район

Назначение: Восток, Носовинское 40 км. Ногинский район рядом с Степаново

Категория / ВРИ: ЗСХ / ГДК

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок, лесная масса, торговая-развлекательный комплекс, Пожарный бизнес (АЗС), станция, Промышленно-складской комплекс

Площадь, га: 52 (возможность маневр от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Стоимость: 79 030 000 Р (~15 198 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Купи Участок 52.0 га под коттеджный поселок, Степаново, Ногинский район

Лот №2887 Участок 52.0 га под коттеджный поселок, Степаново, Ногинский район

Назначение: Восток, Носовинское 40 км. Ногинский район рядом с Степаново

Категория / ВРИ: ЗСХ / ГДК

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок, лесная масса, торговая-развлекательный комплекс, Пожарный бизнес (АЗС), станция, Промышленно-складской комплекс

Площадь, га: 52 (возможность маневр от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Стоимость: 79 030 000 Р (~15 198 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок, привлекает к трассе, Степаново, общей площадью 52 га, расположенный в Ногинском районе Московской области, в 40 км от МКАД по Носовинскому шоссе.

Неподалеку протекает река Волжонка, рядом расположен лесной массив, все коммуникации проведены по границе участка. С одной стороны участка расположены складские терминалы и производственный комплекс.

Категория предлагаемой земли – земли сельскохозяйственного назначения. Юридический статус – собственность.

Актуально под строительство как складских, логистических терминалов, так и под строительство коттеджного, данного поселка.

Ногинский район является одним из крупнейших районов Московской области. Он имеет развитую экономику, представленную сельским хозяйством, предприятиями торговли и общественного питания, строительством и жилищно-коммунальным хозяйством. На территории района размещены современные высокотехнологичные производства, не несущие экологической нагрузки. Это позволило сохранить экологию района в первозданном виде. На его территории созданы уникальные участки по воссозданию дикой фауны для кабенов и палинских оленей, а также промывных быков. Здесь можно найти множество памятников как культуры так и истории, которые охраняются государством, многие из них федерального значения. В Ногинском районе Московской области, в 40 км от МКАД по Носовинскому шоссе предлагается к продаже земельный участок, привлекает к трассе (Степаново). Общая площадь участка 52 га. Имеется возможность продажи его по частям площадью 2 га. По одной из границ участка расположен лесной массив, по другой протекает река Волжонка. Рельеф участка ровный, что позволяет строительство здесь коттеджей или дачных поселков. Участок привлекает к границе населенного пункта Степаново. Он граничит со складскими терминалами и производственным комплексом. Удачное расположение участка позволяет использовать его для складских и логистических терминалов. Категория предлагаемой земли – земли сельскохозяйственного назначения. Юридический статус – собственность. Возможно изменение категория земельного участка и ВРИ.

Похожие участки в пределах 10 км.

36. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-832-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-fryazevo-noginskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Полный адрес:

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №2638 Участок 83.2 га под коттеджный поселок, Фрязево, Ногинский район

Восток / Ногинский / Фрязево

Восток, Ногинское 95 км. Ногинский район рядом с Фрязово

Категория / ВРИ: ЗСХ / ГФК

Предназначение цели использования: Коттеджный поселок, лесная класка, Сельскохозяйственная деятельность, Торгово-рекреационный комплекс, Подсобный фермерско-садоводческий, Промышленно-садоводский комплекс, Зона для промышленного предприятия

Площадь, га: 83.2 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50 15 0502074.3

Стоимость: 126 481 000 Р (~15 202 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Полный адрес:

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

В 36 км от МКАД в Ногинском районе Московской области предлагается к продаже земельный участок. Общая площадь участка 83,20 га, привлекает к посещку Фрязево.

Категория предлагаемой земли – земли сельскохозяйственного назначения. Земля находится в частной собственности.

Обеспечена прекрасная транспортная доступность, неподалеку жд станции Фрязево.

Актуально под строительство на данном участке коттеджных поселков, а также объектов промышленно-складского назначения или логистических терминалов.

В 36 км от МКАД в Ногинском районе Московской области предлагается к продаже земельный участок на первой линии трассы А-107 (Фрязево, Ногинский район Московской области) под строительство промышленно- складовских или логистических объектов, либо под строительство коттеджных поселков. Общая площадь участка 83,20 га, возможно межевание минимальной площадью в 2 га. Категория предлагаемых земель – земли сельскохозяйственного назначения, но возможно изменение категории земельного участка и ВРИ. Земля находится в собственности.

Транспортная доступность участка обеспечивается прилегающим Фрязовским шоссе. Железнодорожная ветка и пассажирская станция «Фрязево», проходящая рядом, дают возможность строительства на данном участке объектов промышленно-складского назначения или логистических терминалов. Характеристиками участка являются благоприятные также и для строительства дачного или коттеджного поселка. Живописный участок окружен лесной массивом, что обеспечивает чистый воздух, протекающая на нем река Волховка, дает прохладу в летние дни. Ногинский район является одним из крупнейших районов Московской области. Природа данного края отличается отличной экологией, которую поддерживают предприятия не наносящие экологическую нагрузку, свежий воздух, поддерживаемый многолетними хвойными и лиственными лесами, началом чистейших рек и озер. Множество исторических памятников архитектуры привлекают сюда туристов и просто желающих окунуться в первозданную красоту природы и сохранения исторических объектов. Предлагаемые земельные участки в этом районе, особенно по Носовинскому шоссе пользуются популярностью. В большинстве случаев они расположены у водоемов, что позволяет наслаждаться прохладой в жаркие дни.

Пожимые участки в пределах 10 км.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш e-mail:

Ваш телефон:

Комментарий:

Оставить заявку

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Получить уведомление о цене

Цели использования >

Категории ВРИ >

Шоссе/Направления >

Районы >

Добавить участок

Купить Участок 24.5 га под коттеджный поселок, Фрязево, Ногинский район

Лот №2639 Участок 24.5 га под коттеджный поселок, Фрязево, Ногинский район

Вернуться к карте

Направление:
Восток, Носовское 35 км.
Ногинский район рядом с деревней

Категория / ВРИ
СЗК / ЛФК

Рекомендуемые цели использования
Коттеджный поселок земной класс,
сельскохозяйственная деятельность,
торгово-развлекательный комплекс,
подворонный бизнес-офис/станция,
производство пищевой продукции, завод/
промышленное предприятие

Площадь, га
24.5 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:18:002056:105

Стоимость

37 177 000 Р
(~15 174 Р за сотку)

Примечание к плану Примечание к шоссе Участок под ас Участок под сад

Оставить заявку или Задать вопрос

The screenshot displays the KupiZemli website interface. At the top, there's a navigation bar with search filters like "Купить участок в Москве". The main header features the site logo and a blue button labeled "Заказать обратный звонок". Below this is a sidebar with categories such as "Цели использования", "Категории ВРИ", "Шоссе/Направление", and "Районы". The central part shows a map of a rural area near Moscow, with a red pin indicating a specific plot. To the right of the map, key details are listed: "Собственность", "Кадастровый номер" (50:16:0080306:105), and "Стоимость" (37 177 000 Р). A large green button at the bottom right says "Оставить заявку или Задать вопрос".

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.731930734298125.38.42128133198421/16/@5w3uawvc7?text=50%3A16%3A0502056%3A105&type=1&opened=50%3A16%3A0502056%3A105>

Купите участок на востоке Купите Участок 24.9 (а.п.) Публичная кадастровая карта

Участки 50:18:05:02056:105

Земельный участок 50:18:05:02056:105
Российская Федерация, Московская область, городской округ Электрогорск, Южный административный район
Для ведения государственного кадастрового учета

План 24.9 План 40.1 Создать участок 34.5

Информация	Участки
Тип	Объект недвижимости
Адрес	Земельный участок
Кадастровый номер	50:18:05:02056:105
Кадастровый номер	50:18:05:02056
Адрес	Российская Федерация, Московская область, городской округ Электрогорск, Южный административный район
Площадь участка	244 585 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение использования	Для ведения подсобного сельского хозяйства
Форма собственности	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость	337 527,3 руб.
дата определения	11.12.2018
дата утверждения	-
дата внесения сведений	19.08.2019
дата прекращения	01.01.2019

38. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-309-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-esino-noginskiy-rayon>

Купить Участок 30.9 га под коттеджный поселок, Есино, Ногинский район

Лот №1491 Участок 30.9 га под коттеджный поселок, Есино, Ногинский район

Вернуться к участку

Назначение:
Восток, Носовинское 36 км.
Ногинский район рядом с Есино

Категория / ВРИ
ЗСХ / ГВК

Рекомендуемые цели использования
Коттеджный поселок, земная класка,
Усадьба, Торгово-развлекательный
комплекс, Пригородный бизнес(АЗС,
Станция, Промышленно-складской
поселок)

Площадь, га
30.9 (возможность деления от 2 га)

Юридический статус
Собственность

Стоимость
46 959 000 Р
(~15 107 Р за сотку)

Участки под усадьбу

Оставить заявку или Задать вопрос

Купить Участок 30.9 га под коттеджный поселок, Есино, Ногинский район

Лот №1491 Участок 30.9 га под коттеджный поселок, Есино, Ногинский район

Вернуться к участку

Назначение:
Восток, Носовинское 36 км.
Ногинский район рядом с Есино

Категория / ВРИ
ЗСХ / ГВК

Рекомендуемые цели использования
Коттеджный поселок, земная класка,
Усадьба, Торгово-развлекательный
комплекс, Пригородный бизнес(АЗС,
Станция, Промышленно-складской
поселок)

Площадь, га
30.9 (возможность деления от 2 га)

Юридический статус
Собственность

Стоимость
46 959 000 Р
(~15 107 Р за сотку)

Участки под усадьбу

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш номер телефона:

Е-почта:

Опишите Ваши требования к участку

Оставить заявку

Земельный участок под дачный поселок - Есино

Предлагается к продаже земельный участок под дачный поселок, имеющий общую площадь в 30,90 га, расположенный в 36 км от МКАД по Носовинскому направлению, в 300 метрах от трассы. Участок примыкает к поселку Есино, окружен дачными поселками. На участке ровный рельеф, в 100 метрах находится железнодорожная станция Храпуново. Коммуникации проходят по границе участка, живописное место. Прекрасно подходит под коттеджный поселок, а также под дачное строительство. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного назначения, юридический статус – собственность.

На территории Ногинского района, современное Носовинское шоссе обеспечивает прекрасную транспортную доступность всем участкам, расположенным в этом направлении. Небольшая загруженность трассы дает прекрасную возможность добираться до любого участка на всех видах транспорта. Благодаря прекрасно развитой инфраструктуре края у жителей поселков и дач имеется возможность проехать за городом с городским комфортом. По пути находится множество магазинов, торговых и развлекательных центров, а также различных отделений банков. В 36 км от МКАД, в 300 метрах от Носовинского шоссе к продаже предлагается земельный участок под дачный поселок. Предлагаемый участок находится в очень красивом месте, в окружении дачных поселков. Одна из границ участка примыкает к населенному пункту Есино. В 100 метрах находится железнодорожная станция Храпуново. Общая площадь земельного массива 30,90 га, с возможностью его деления на участки в 2 га и продажи их по частям. Живописное окружение делает предлагаемый участок прекрасно подходящим под строительство дачного поселка. Окружение участка множеством дачных поселков обеспечивает будущим жителям минимальными объектами инфраструктуры, а развитость района позволяет наслаждаться загородным отдыхом с городским комфортом. По границе проведены все необходимые коммуникации. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного назначения, юридический статус – собственность. Возможно изменение категории данного участка и вида его использования.

Похожие участки в пределах 10 км.

39. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-257-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-babeevo-noginskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Правильный номер

Цели использования

Категории/ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

добавить участок

Лот №1078 Участок 25.7 га под коттеджный поселок, Бабеево, Ногинский район

Варианты к участку

Слой

Назначение:
Восток, Носовинское 38 км.
Ногинский район рядом с Бабеево

Категория / ВРИ
СХ / ЛД

Рекомендуемые цели использования
Коттеджный поселок, лесная зона, Сельскохозяйственная деятельность, Торгово-рекреационный комплекс, Подсобный бизнес/С/Х, Промышленно-складовый комплекс

Площадь, га
25.7 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус
Собственность

Стоимость
39 016 000 Р
(~15 181 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок площадью 25,7 га расположенный в 38 км от МКАД, в Ногинском р-не МО на первой линии Носовинского шоссе.

Удачное расположение, ровный рельеф, живописное место в окружении леса предполагает строительство на участке коттеджного или дачного поселка.

Категория - земли с/х назначения, ВРИ - под личное подсобное хозяйство.

Пожокие участки в пределах 10 км.

Оставить заявку

40. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2180265397

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

Два бизнеса Магазины Поиск

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Бизн

Земельные участки Поиск по объявлениям Московская область Метро / направление Найти

ПИК Бронь Кулин вашу квартиру дороже рынка на 3%

Щелково Земельные участки Купить Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП)

Участок 2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Добавить заметку 7 декабря в 19:41



6 000 000 Р

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 958 400-83-17

Написать сообщение

Механик
частное лицо
на Avito с июня 2013

№ 2180265397, ☎ 801 (+7)

ВТБ

Кредит наличными
ПРИ ОФОРМЛЕНИИ
КРЕДИТА НАЛИЧНЫМИ
ОФОРМИТЬ ЗАЯВКУ

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

Площадь: 200 сот. Расстояние от МКАД: 16 км

Расположение

Московская область, г.о. Щелково, д. Кислякино
Щелковское шоссе, 16 км

Скрыть карту



6 000 000 Р

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 958 400-83-17

Написать сообщение

Механик
частное лицо
на Avito с июня 2013

№ 2180265397, ☎ 801 (+7)

ФАСОЛЬ

Адреналин RUSH Адреналин CRIME FUEL

Экстремальный напиток
ADRENALINE RUSH 0,25л

42⁹⁰

Описание

Продается участок вдоль трассы для придомового сервиса.

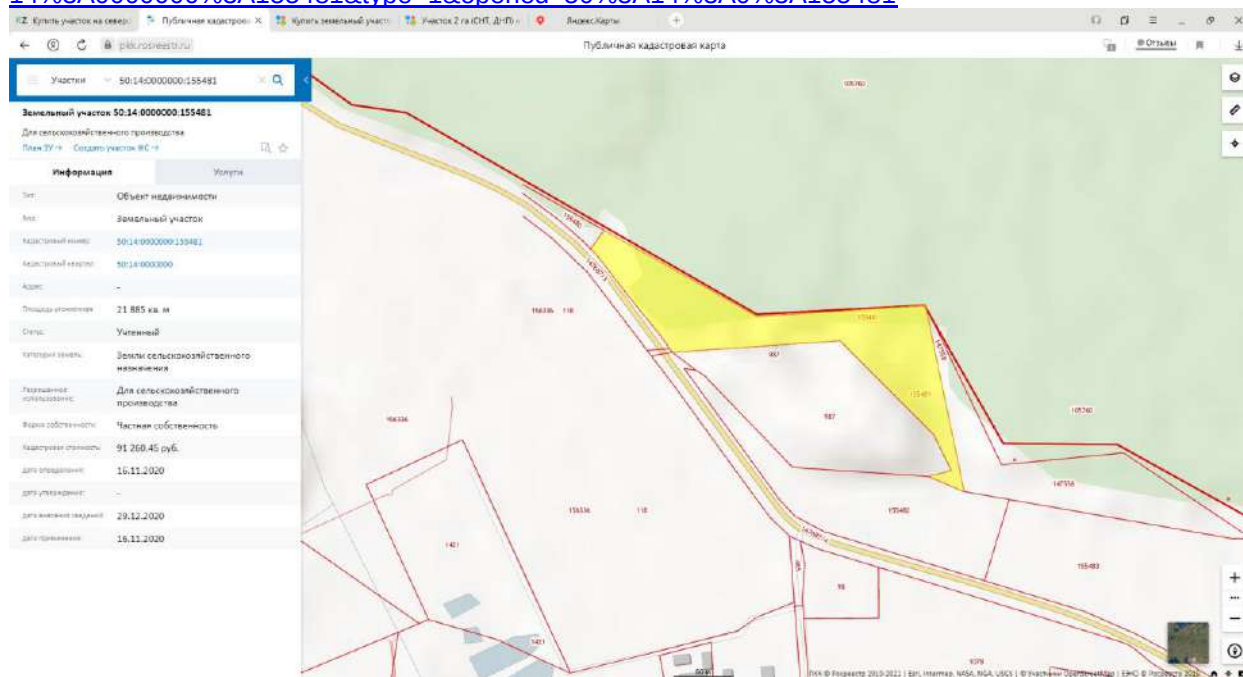
Кадастровый номер: 50/14/0080000/155490

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
Для сельскохозяйственного производства

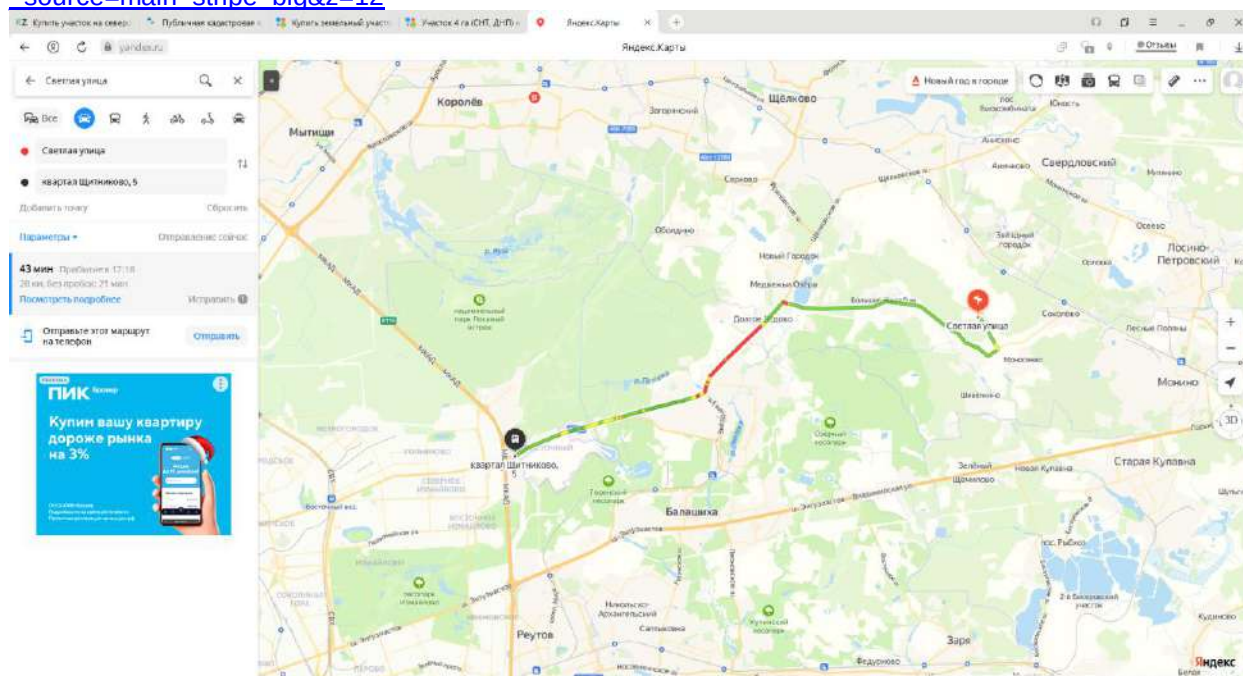
Уточненная площадь: 21 085 кв.м.

Показывать

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.85067330843297.38.082835370205906/17/@5w3uawwc7?text=50%3A14%3A0000000%3A155481&type=1&opened=50%3A14%3A0%3A155481>



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.972219%2C55.838471&mode=routes&rttext=55.857149%2C38.089718~55.815824%2C37.844447&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D38.090%252C55.857%26spn%3D0.003%252C0.002%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D0%25BE%25D0%25B1%25D0%25BB%25D0%25B0%25D1%2581%25D1%2582%25D1%258C%252C%2520%25D0%25B3%25D0%25BE%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B4%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B9%2520%25D0%25BE%25D0%25BA%25D1%2580%25D1%2583%25D0%25B3%2520%25D0%25A9%25D1%2591%25D0%25BB%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25BE%252C%2520%25D0%25B4%25D0%25B5%25D1%2580%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25BD%25D1%258F%2520%25D0%259A%25D0%25B8%25D1%2588%25D0%25BA%25D0%25B8%25D0%25BD%25D0%25BE%252C%2520%25D0%25A1%25D0%25B2%25D0%25B5%25D1%2582%25D0%25BB%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D1%2583%25D0%25BB%25D0%25B8%25D1%2586%25D0%25B0~&utm_source=main_stripe_big&z=12



4.2 Купить участок на огороде: Купить земельный участок: Участок 9,6 га (СНТ, ДНП) на продажу в Белозерском | Продажа земельных участков в Белозерском | Авито

Два бизнеса Магазины Поиск

Авито Авто Недвижимость Работа Услуги Бизн

Земельные участки Поиск по объявлениям Московская область метро / направление Найти

Премияльная бизнес-карта ВТБ Visa
КАРТА, СООТВЕТСТВУЮЩАЯ ВАШЕМУ СТАТУСУ

Белозерский Купить - Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 9,6 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Добавить заметку 7 декабря в 20:50

48 000 000 Р

Кредит наличными под залог.
Оформить в Титовофф. Подробнее

8 925 055-59-34

Написать сообщение
Отправит в течение дня

ООО "Новый Город"
Активист
На Авито с июля 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Павел

№ 2259620072, @ 205 (+4)

Виза ВТБ

Об участке

Площадь: 990 сот Расстояние от МКАД: 41 км

Расположение

Московская область, г.о. Воскресенск, д. Ивановна
Егорьевское шоссе, 9785 км



Описание

Продан участок 61302 сот кадастровый № 50:29:0030211.25 и 35000 сот кадастровый № 50:29:03021150002, цена обсуждается, 50000 за сотку земли.

Показать карту

Скрыть карту

ООО "Новая Горка"
Аккредитовано
На Авито с июля 2019 г.

Подписаться на продавца

Минимальное предложение
1 млн руб.

№ 22059620072, ⭐ 200 (+4)

Кредит наличными под залог
Сформировать в Тинькофф. Подробнее

8 925 055-59-34

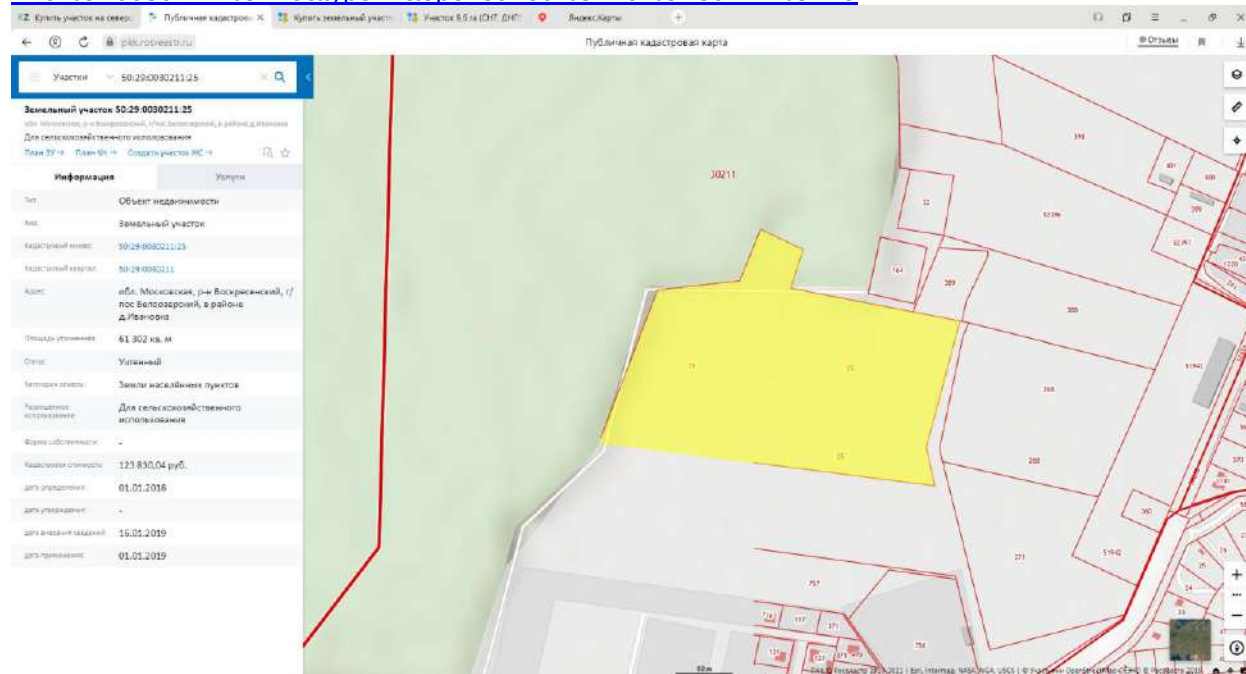
Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Для использования Apple Watch Series 7 требуется iPhone SE или новее с iOS 15 или выше. Цена 29 990 ₽ от Apple Watch Series 7. 31 мм привлекательная компактная планшета и дисплей отлично подходят к тонкому корпусу Apple Watch Series 7. 31мм в состоянии как новая. В этом случае вы получите самую лучшую цену на часы со скидкой. Если вы хотите использовать часы для тренировок и отслеживать свои результаты, используйте их для тренировок и отслеживания результатов. Для часов в программе тренировки можно выбрать различные варианты. ООО «Новая Горка» имеет лицензию на продажу недвижимости, ул. Спасская, д. 21, пом. 8, 2 этаж, ком. 2.

В КВАРТИРАХ ОТ КОРТРОС

БИЗНЕС КЛАССНО

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.473377192340685.38.386655391226824/17/@5w3uawvc7?text=50%3A29%3A0030211%3A25&type=1&opened=50%3A29%3A30211%3A25>



42. https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_2163245324

Участок 4 га (СНТ, ДНП) на продажу в Жуковском | Продажа земельных участков в Жуковском | Avito

Жуковский Жуковский - Купить - Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП)

Участок 4 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Добавить заметку 3 декабря в 17:03

10 000 000 Р

Кредит наличными. Оформите в Тинькофф. Подробнее

8 495 231-68-48

ID Land Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Отдел продаж

№ 2163245324, ☎ 663 (+3)

life ВАРШАВСКАЯ БЕЗОПАСНЫЕ ДВОРЫ БЕЗ МАШИН

Символ года 2022 Экологичные елочные игрушки ручной работы.

Московская область, Раменский г.о., с. Софьино
Рязанское шоссе, 28 км

Скрыть карту

10 000 000 Р

Кредит наличными. Оформите в Тинькофф. Подробнее

8 495 231-68-48

ID Land Агентство

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Отдел продаж

№ 2163245324, ☎ 663 (+3)

ВКЛАД «НАДЕЖНЫЙ» 7.8% годовых

Узнайте подробности

открытие

Описание

Продается два смежных участка: площадью 2 га и 2 га. Стоимость за один гектар 2 500 000 руб.

Кадастровый номер земельного участка: 50:25:0000000.161038

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения.

ВРИ: для сельскохозяйственного производства.

Расположены: Новорязанское шоссе, Раменский район, д. Дурниха и д. Шилово. От МКАД – 29 км.

На первой линии М5.

На участках выращивались многолетние растения, обработанные, без борозевок, долгое время находятся в сельскохозяйственном обороте.

Коммуникации: по границе. Оформлено в собственность.

В удобное время готовы выехать – показать территорию на местности. Звоните!

ID Land

Участок 2 га (СНТ, ДНП) 2 990 000 Р

Участок 5,67 га (СНТ, ДНП) 5 985 440 Р

Участок 2,4 га (СНТ, ДНП) 24 000 000 Р

35 объявлений агентства

12 Купить участок на огоро... Публикации застройк... Купить земельный участ... Участок 2,45 га СНТ... Яндекс.Карты

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

Два бизнеса Магазины Помощь

Вход и регистрация

Написать сообщение

Авито Авто Недвижимость Работа Услуги Вещи

Земельные участки

поиск по объявлениям

Московская область

Метро / Направление

Найти

Володарского

Участок - Сельскохозяйственное (СНТ, ДНП)

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Добавить заметку

27 ноября в 15:11



11 450 000 Р

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 983 660-60-33

Написать сообщение

уведомит в нерабочее время

Николай

Частное лицо

На Авито с февраля 2014

Н

№ 788919679, 8 (8371) 1-23



страница 202

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.512882662561914.37.9532637780946/17/@5w3uawvc7?text=50%3A23%3A0040439%3A78&type=1&opened=50%3A23%3A0040439%3A78>

Купите участок на сайте: Публичная кадастровая карта: Купить земельный участок: Участок 2,45 га СНТ ДТТ: Яндекс.Карты

Участки: 50:23:0040439:78

Земельный участок 50:23:0040439:78
 Участок расположен приблизительно в 200 м от ул. д. Пруды Раменского района Московской области, участок принадлежит ООО "Центр оценки инвестиций". Для ведения сельскохозяйственного производства.

План 3D: План 4D: Создать участок 4D

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Адрес:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:23:0040439:78
Кадастровый номер:	50:23:0040439
Адрес:	Участок расположен приблизительно в 150 м от ул. д. Пруды Раменского района Московской области, участок принадлежит ООО "Центр оценки инвестиций". Для ведения сельскохозяйственного производства. 658 м, ширина 54 м. Развернуть
Площадь земельного участка:	24 500 кв. м
Статус:	Уплатный
Назначение участка:	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение использования:	Для ведения сельскохозяйственного производства
Вид собственности:	-
Кадастровая стоимость:	179 830 руб.
Дата записи в Едином государственном реестре недвижимости:	01.02.2018
Дата внесения сведений:	-
Дата внесения сведений:	15.02.2019
Дата прекращения:	01.02.2019

Публичная кадастровая карта

50 м

© Росреестр 2019-2021 | SPT, Intermat, Yandex, Mapbox | © Яндекс.Карты

44. https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_175_ga_snt_dnp_2267603005

Участок 1,75 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

Два бизнеса Магазины Поиск

Авито Авто Недвижимость Работа Услуги Бизн

Земельные участки Поиск по объявлениям Московская область Метро / направление Найти

Володарского ... - Фурья - Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 1,75 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Добавить заметку 20 ноября в 17:39



Земельный участок 50:23:0040301/01
Московская область, Володарский район
Для сельскохозяйственного производства
Написать Поделиться 3 мин

6 000 000 Р 
Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 958 793-89-78

Написать сообщение

Евгений
Частное лицо
На Авито с декабря 2015

№ 2267603005, @ 321 (+3)

доброград
dobrograd.ru

**КВАРТИРЫ
С ОТДЕЛКОЙ
В ДОБРОГРАДЕ**

Участок 1,75 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

Об участке

Площадь: 175 сот. Расстояние от МКАД: 16 км

Расположение

Московская область, Раменский г.о., д. Пруды
Новорязанское шоссе, 16 км



Скрыть карту

Описание

Участок категории земель сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер участка: [50:23:0040301/01](#)
Расположен вблизи д. Пруды, д. Редькино, пос. Володарского

6 000 000 Р 
Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 958 793-89-78

Написать сообщение

Евгений
Частное лицо
На Авито с декабря 2015

№ 2267603005, @ 321 (+3)

ПИК Брокер

**Купим вашу
квартиру
роже рынка**

[illegible]

страница 206

[illegible]

Куплю участок на озере

Публикации

Куплю земельный участ

Участок 2,5 га (СНТ, ДНП)

Лендинг

Участок 2,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Жуковском | Продажа земельных участков в Жуковском | Авито

Два бизнеса Магазины Помощь

Авито Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки

поиск по объявлениям

Московская область

Метро / направление

Найти

До 36 месяцев рассрочки в Новый год!

Оформить карту

ID Land

Жуковский Куплю Сельскохозяйственный (СНТ, ДНП)

Участок 2,5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Добавить закладку

3 декабря в 17:03

6 250 000 Р

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 495 231-68-48

ID Land Агенство

Подписаться на продавца

Контакты: email

Открыть продавца

№ 2150015623, 675 (+4)

dyson pure

Животные могут быть источником аллергенов

Животные могут быть источником аллергенов

Животные могут быть источником аллергенов

страница 208

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.52637033543686.38.119666046270936/16/@5w3uawwc7?text=50%3A23%3A0000000%3A161038&type=1&opened=50%3A23%3A0%3A161038>

Купите участок на сайте: Публичная кадастровая карта: Карта земельного участка: Участок 2.3 из СНТ, ДНП: Яндекс.Карты

Участки: 50:23:0000000:161038

Земельный участок 50:23:0000000:161038
Российская Федерация, Московская область, г.и районный, с/п. Софийское
видение спутникового изображения
План 23/1 - Создать участок ИС-1

Информация	Участки
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:23:0000000:161038
Кадастровый квартал:	50:23:0000000
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, г.и районный, с/п. Софийское
Площадь земельного участка:	689 920 кв. м
Статус:	Участок
Назначение участка:	Земля сельскохозяйственного назначения
Назначение:	видение спутникового изображения
Формы собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	8 423 923,2 руб.
Дата образования:	20.03.2019
Дата прекращения:	-
Дата внесения сведений:	02.04.2019
Дата прекращения:	20.03.2019

47. https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_186_ga_snt_dnp_2293216047

Участок 1,86 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито

Земельные участки Поиск по объявлениям Московская область Метро / Направление Найти

dyson v12 detect slim Лазерный луч выявляет микроскопическую пыль Бесплатно доставим Подробнее

Электроугли Купить Соискание права (СНТ, ДНП)

Участок 1,86 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Добавить заметку 26 ноября в 11:49



14 000 000 Р

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее.

8 977 759-65-48

Написать сообщение Отправить в телеграмм

Прос-Снайп Агентство На Авито с 22 ноября 2021

9 объявлений пользователю Подписаться на продавца

Кому-то не понравилось объявление

№ 2293216047, 138 (+4)




14 000 000 Р

Кредит наличными под залог:
Сформировать в Тинькофф. Подробнее

8 977 759-65-48

Написать сообщение
Отправить в любое время

Получить

Агентство
на Avito с 22 ноября 2021

9 обязательных пользователей

Подписаться на продавца

Вы можете задать
Евгений

№ 2250216047, +7 (15) (+4)

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения
Богородский городской округ, Московская область, Россия
Кадастровый номер: 50:16:0000009:523
Площадь:
18 837 кв. м
Подвид: асфальтированная дорога
Описание: Земельный участок сельскохозяйственного назначения Богородский городской округ, поселение Электроутки, Московская область, Россия
Подвид: асфальтированная дорога
Описание: Открытый земельный участок правильной треугольной формы граничит с дорогой Большой.
450м до Носовкинского шоссе,
350м до М12 - скоростной автомобильной дороги Москва — Нижний Новгород — Казань
450м до жд путей Горьковского направления
Коммуникации: согласно ГПЗУ

Земельный участок 50:16:0000000:523

Обл. Московская, р-н Истринский, территория ЗАО "Иудиново", ООО "АПХ "Иудиново", поле №15

Для сельскохозяйственного производства

План ЗУ → Ссылка участка ИС-Ч

Информация	Услуга
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16:0000000:523
Единственный номер:	50:16:0000000
Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, территория ЗАО "Иудиново", ООО "АПХ "Иудиново", поле №15
Площадь участка:	18 657 кв. м
Статус:	Участок
Категория земли:	Земли сельскохозяйственного назначения
Режим землепользования:	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	97 646,74 руб.
Дата определения:	01.01.2018
Дата изменения:	-
Дата внесения сведений:	15.01.2019
Дата применения:	01.05.2019

Публичная кадастровая карта

Реклама © Росреестр 2019-2021 | Esri, Intelmap, NLSA, USGS | © Яндекс OpenStreetMap | EPHO © Ресурсы 2019

48. https://www.avito.ru/bolshoe_bunkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_200_ga_snt_dnp_2258689848

Участок 2,00 га (СНТ, ДНП) на продажу в Большом Бункове | Продажа земельных участков в Большом Бункове | Авито

Два бизнеса Магазины Поиск

Авито Авто Недвижимость Работа Услуги Бизн

Земельные участки Поиск по объявлениям Московская область метро / направление Найти

Участок 2,00 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Добавить заметку 3 декабря в 17:35



1 100 000 Р

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 929 636-19-29

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Агентство недвижимости CITY
Агентство
на Авито с мая 2012
Завершено 1430 объявлений

64 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Александр

№ 2258689848, 415 (+7)

ВТБ

Кредит наличными

ПОДАРОК К СТАВКЕ

ОФОРМИТЬ ЗАЯВКУ

Участок 2,00 га (СНТ, ДНП) на продажу в Большом Бункове | Продажа земельных участков в Большом Бункове | Авито

Площадь: 200 сот

Расположение

Московская область, г. Павловский Посад
Горьковское шоссе

Скрыть карту



1 100 000 Р

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 929 636-19-29

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Агентство недвижимости CITY
Агентство
на Авито с мая 2012
Завершено 1430 объявлений

64 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Александр

№ 2258689848, 416 (+7)

В Тушино. От 259 000 Р/м²

LOYALTY JAM
для застройщиков

перевыполнение плана продаж НЕИЗБЕЖНО

+7 995 577 5721

Описание

Предлагается земельный участок площадью 200 соток, расположен рядом с деревней Боросово, коммуникации вдоль участка, рядом расположено конюшней!

Кадастровый номер: 50:17:0011302/2

Хорошая транспортная доступность, подходит под ИЖС.

Реальным покупателям торг, в данной локации еще есть земельный участок.

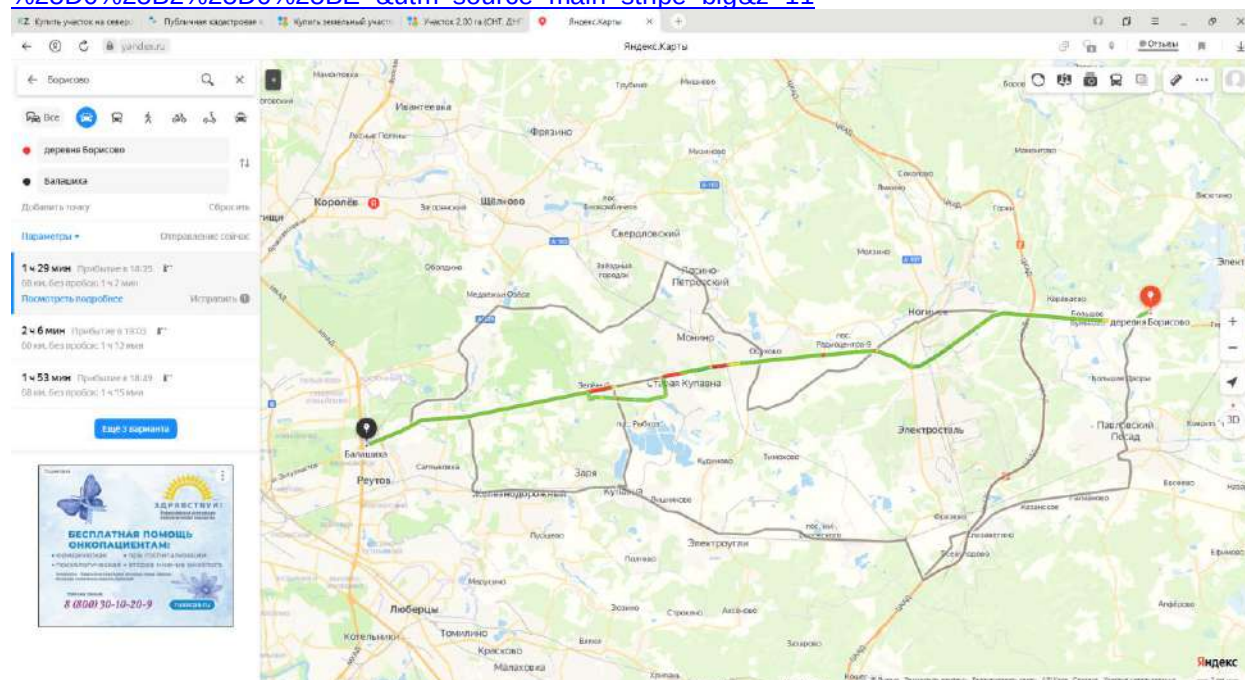
По всем вопросам звоните!

Номер объекта: 2258689848

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.85945257533681,38.67980248537896/18/@5w3uawvc7?text=50%3A17%3A0011302%3A2&type=1&opened=50%3A17%3A11302%3A2>



https://yandex.ru/maps/?ll=38.262263%2C55.817961&mode=routes&rttext=55.857306%2C38.677423~55.778847%2C37.847043&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D38.677%252C55.857%26spn%3D0.019%252C0.003%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D0%25BE%25D0%25B1%25D0%25BB%25D0%25B0%25D1%2581%25D1%2582%25D1%258C%252C%2520%25D0%25B3%25D0%25BE%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B4%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B9%2520%25D0%25BE%25D0%25BA%25D1%2580%25D1%2583%25D0%25B3%2520%25D0%259F%25D0%25B0%25D0%25B2%25D0%25BB%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B8%25D0%25B9%2520%25D0%259F%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25B0%25D0%25B4%252C%2520%25D0%25B4%25D0%25B5%25D1%2580%25D0%25B5%25D0%25B2%25D0%25BD%25D1%258F%2520%25D0%2591%25D0%25BE%25D1%2580%25D0%25B8%25D1%2581%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25BE~&utm_source=main_stripe_big&z=11



49. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_snt_dnp_2014617821

Купить участок на сайте... Публичное пространство... Купить земельный участ... Участок 4 га (СНТ, ДНП) | Яндекс.Карты

Участок 4 га (СНТ, ДНП) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Два бизнеса Магазины Поиск

Авито Авто Недвижимость Работа Услуги Бизн

Земельные участки Поиск по объявлениям Московская область Метро и направление Найти

ПИК Брокер

С нами все сложится!

ООО «ПИК-Брокер». Подарюности на сайте ри-элтэжист. Проектная декларация на продажу.

Балашиха... Купить - Сельскохозяйственное (СНТ, ДНП)

Участок 4 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Добавить заметку 15 ноября в 00:04



24 000 000 Р

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 495 518-58-58

Написать сообщение Отправит в течение дня

«Агентство недвижимости «Сидоров и Партнеры»
Агентство
На Авито с октября 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Зарема Сегитова

№ 2014617821, 40 2640 (+5)

dyson v12 detect slim
Научное подтверждение
глубокой очистки
Подробнее

Бесплатное доставк



Купить участок на сайте... Публичное пространство... Купить земельный участ... Участок 4 га (СНТ, ДНП) | Яндекс.Карты

Участок 4 га (СНТ, ДНП) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Об участке

Площадь: 400 сот. Расстояние от МКАД: 7 км

Расположение

Московская область, г. Балашиха
Щелковское шоссе, 7 км



Скрыть карту

24 000 000 Р

Кредит наличными. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 495 518-58-58

Написать сообщение Отправит в течение дня

«Агентство недвижимости «Сидоров и Партнеры»
Агентство
На Авито с октября 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Зарема Сегитова

№ 2014617821, 40 2640 (+5)

Рубленые дома
Post and Beam

iPhone 13
Сильный мир всего.

Доступны в iPhone (устройства и приложения)

getstore

Описание

Продается земельный участок, г. Балашиха, 8 км от МКАД от Щелковского шоссе, РВН - для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:15:0060000 129530, собственность!

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.84169587095247.37.938292952496866/17/@5w3uawvc7?text=50%3A15%3A0000000%3A129530&type=1&opened=50%3A15%3A0%3A129530>

Купите участок на сайте: Публичная кадастровая карта: Карта земельного участка: Участок 4 га СНТ «Д-Ф» : Яндекс.Карты

pkk.rosreestr.ru

Публичная кадастровая карта

Участки 50:15:0000000:129530

Земельный участок 50:15:0000000:129530
Московская область, Балашихинский район
Для сельскохозяйственного назначения
План 01/19 Создать участок ИС

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:15:0000000:129530
Кадастровый квартал	50:15:0000000
Адрес	Московская область, Балашихинский район
Площадь участка	40 000 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного назначения
Форм собственности	-
Кадастровая стоимость	80 800 руб.
дата определения	30.11.2016
дата утверждения	-
дата внесения сведений	25.06.2019
дата применения	01.01.2019

pkk © Росреестр 2019-2021 | ERI, Intermap, NGA, NGA, USGS | © Яндекс.Карты, OpenStreetMap, Яндекс.Карты

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.12.2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0000000:155984		
Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.12.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха		
Площадь, м2:	62979 +/- 88		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", 7718784153		

полное наименование должности	подпись	М.И.СОКУР
	М.П.	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
07.12.2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0000000:155984		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый пассивный инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Обида долевая собственность 50:15:0000000:155984-50/110/2021-1 07.12.2021 11:08:14
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.12.2021 11:08:14
	номер государственной регистрации:		50:15:0000000:155984-50/110/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2017 по 30.11.2025 с 10.10.2017 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
07.12.2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:155984	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют.	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	М.П. ИИ.И.СОК-УР
	М.П.	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
07.12.2021г.		Кадстровый номер: 50:15:0000000:155984	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:4000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	М.И. СОКУР инициалы, фамилия	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.12.2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:155985	
Номер кадастрового квартала:		50:15:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		07.12.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха	
Площадь, м2:		9880 +/- 35	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Карасова Мария Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", 7718784153	

полное наименование должности	подпись	и.п.с.о.к.у.р. инициалы, фамилия
	М.П.	

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
07.12.2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:155985	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0000000:155985-50/110/2021-1 07.12.2021 11:08:14
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.12.2021 11:08:14	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:155985-50/110/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.10.2017 по 30.11.2025 с 10.10.2017 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	и.п.с.о.к.у.р. инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
07.12.2021г.		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:155985
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	М.И. СОКУР

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
07.12.2021г.		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:155985
План (чертеж, схема) земельного участка		
Масштаб 1:2000		
Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	М.И. СОКУР

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.12.2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0000000:155986		
Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.12.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха		
Площадь, м2:	46991 +/- 76		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", 7718784153		

полное наименование должности	подпись	М.И. СОКУР инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	---------------------------------

М.П.

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
07.12.2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0000000:155986		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0000000:155986-50/110/2021-1 07.12.2021 11:26:36
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.12.2021 11:26:36
	номер государственной регистрации:		50:15:0000000:155986-50/110/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2017 по 30.11.2025 с 10.10.2017 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	основание государственной регистрации:		Правил доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	М.И. СОКУР инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	---------------------------------

М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
07.12.2021г.		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:155986
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	М.И.СОКУР инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	--------------------------------

М.П.

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
07.12.2021г.		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:155986
План (чертеж, схема) земельного участка		

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.12.2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0000000:155987
Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	07.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха
Площадь, м2:	299548 +/- 192
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получитель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", 7718784153

полное наименование должности	подпись	М.П.	М.Н.СОКУР 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
07.12.2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0000000:155987
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации:
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
1.1	Закртый плевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2.1	Общая долевая собственность 50:15:0000000:155987-50/110/2021-1 07.12.2021 11:26:36
	Срок действия с 10.10.2017 по 30.11.2025 с 10.10.2017 по 30.11.2025
	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	М.П.	М.Н.СОКУР 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	
07.12.2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0000000:155987
5	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

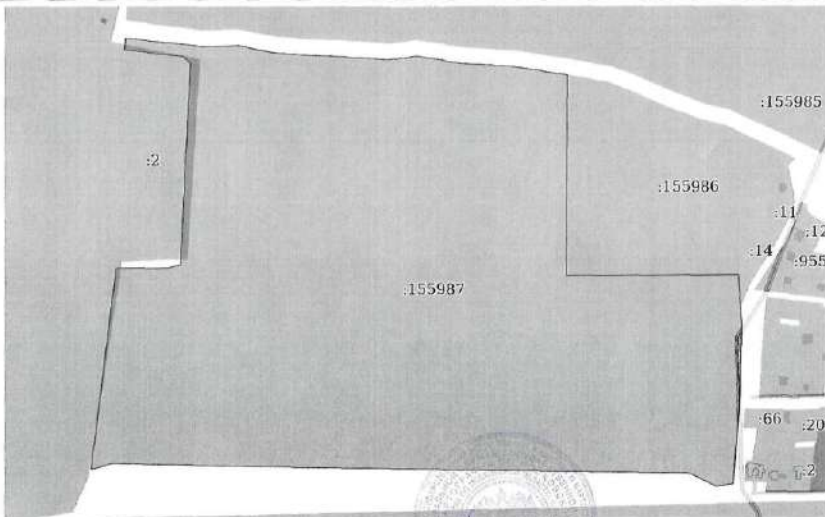


полное наименование должности	подпись	М.И. СОКУР
	М.П.	инициалы, фамилия

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	
07.12.2021г.	
Кадастровый номер:	50:15:0000000:155987
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:5000	Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись
	М.П.
	М.И. СОКУР
	инициалы, фамилия

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.12.2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0000000:155988		
Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.12.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха		
Площадь, м2:	34592 +/- 65		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", 7718784153		

полное наименование должности	подпись	М.П.	М.И. СОКУР 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
07.12.2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0000000:155988		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0000000:155988-50/110/2021-1 07.12.2021 11:42:49
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		07.12.2021 11:42:49
	номер государственной регистрации:		50:15:0000000:155988-50/110/2021-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.10.2017 по 30.11.2025 с 10.10.2017 по 30.11.2025
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	М.П.	М.И. СОКУР инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	------	---------------------------------

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
07.12.2021г.		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:155988
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

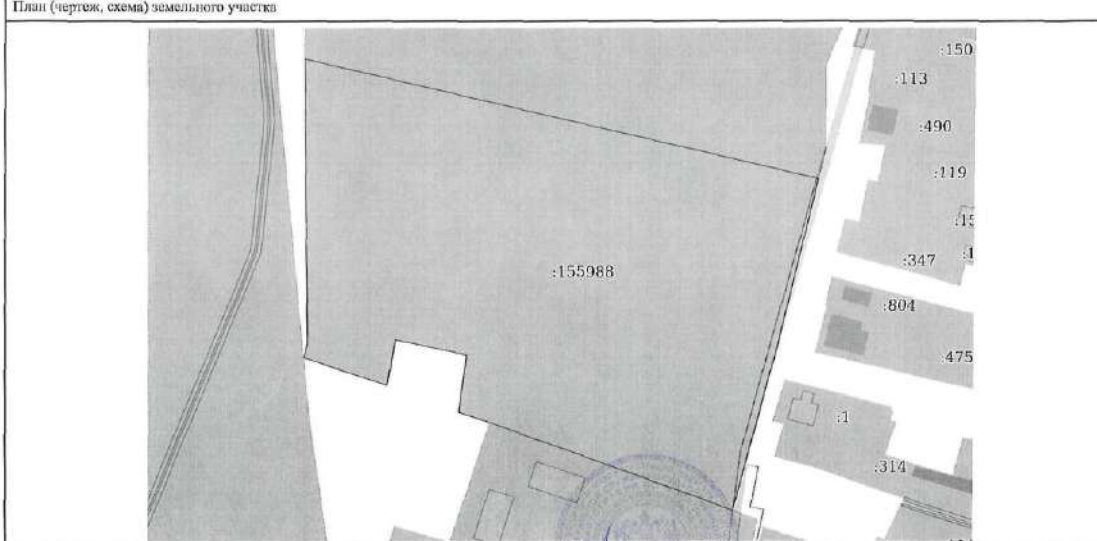


полное наименование должности	подпись	М.И.СОКУР
	М.П.	инициалы, фамилия

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
07.12.2021г.		
Кадастровый номер:		50:15:0000000:155988
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:
полное наименование должности	подпись	М.И.СОКУР
	М.П.	инициалы, фамилия

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Исходя из выписки из Единого государственного реестра недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.12.2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0000000:155989		
Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.12.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Балашиха, Российская Федерация, г.о. Балашиха		
Площадь, м²:	220516 +/- 164		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Карасова Марина Михайловна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", 7718784153		

			
полное наименование должности	подпись	М.П.	
		М.И.СОКУР	
		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
07.12.2021г.			
Кадастровый номер:	50:15:0000000:155989		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0000000:155989-50/110/2021-1 07.12.2021 11:42:49
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	07.12.2021 11:42:49	
	номер государственной регистрации:	50:15:0000000:155989-50/110/2021-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.10.2017 по 30.11.2025 с 10.10.2017 по 30.11.2025	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

			
полное наименование должности	подпись	М.П.	
		М.И.СОКУР	
		инициалы, фамилия	

Лист 3

		Земельный участок вид объекта недвижимости		Лист 3
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.12.2021г.				
Кадастровый номер:		50:15:0000000:155989		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9.	Правотребования 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		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	М.П. СОКУР 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
07.12.2021г.			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:155989	
План (чертеж, схема) земельного участка			
The plan shows several land parcels. A large parcel on the left is labeled 155989. To its right are several smaller parcels, some of which are shaded grey, indicating they are under mortgage. These parcels have identification numbers such as 50:15:0070501:927, 50:15:0070501:995, 50:15:0070501:957, 50:15:0070501:1315, and 50:15:0070501:1316. Other numbers visible include .418, .471, .477, .923, .930, .318, .827, .4331, .36, .490, .231, .120, and .123. The plan also includes a scale bar and a north arrow.			
Масштаб 1:6000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись		инициалы, фамилия
			И.И. СОВЕТ

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, комната 36
Тел: (495) 269-01-40, e-mail: info@reserv-am.ru
ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Решение

об образовании 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:198

г. Москва

«17» ноября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, осуществляющее доверительное управление принадлежащими владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности недвижимым имуществом, в том числе:

- земельным участком с кадастровым номером 50:15:0000000:198, площадью 72859 +/- 189 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Московская область, Балашихинский район; принадлежащим на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 10 октября 2017 года сделана запись регистрации № 50:15:0000000:198-50/015/2017-2,

РЕШИЛО:

- осуществить раздел вышеназванного земельного участка и образовать 2 (два) следующих самостоятельных земельных участка, в том числе осуществить их постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на них:

Условный номер вновь образованного земельного участка	Площадь, кв.м
:ЗУ1	62979
:ЗУ2	9880

Генеральный директор ООО УК «РЭМ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»



Марусяк Р.Д.

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, комната 36
Тел: (495) 269-01-40, e-mail: info@reserv-am.ru
ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Решение

об образовании 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:187

г. Москва

«18» ноября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, осуществляющее доверительное управление принадлежащими владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности недвижимым имуществом, в том числе:

- земельным участком с кадастровым номером 50:15:0000000:187, площадью 346541 +/- 412 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Московская область, Балашихинский район; принадлежащим на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 10 октября 2017 года сделана запись регистрации № 50:15:0000000:187-50/015/2017-2,

РЕШИЛО:

- осуществить раздел вышеназванного земельного участка и образовать 2 (два) следующих самостоятельных земельных участка, в том числе осуществить их постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на них:

Условный номер вновь образованного земельного участка	Площадь, кв.м
:ЗУ1	46991
:ЗУ2	299548

Генеральный директор ООО УК «РЭМ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»



Марусяк Р.Д.

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Российская Федерация, 115432, г. Москва, проезд Проектируемый №4062-й, д. 6, стр. 1, комната 36
Тел: (495) 269-01-40, e-mail: info@reserv-am.ru
ИНН 7718784153 КПП 772501001 ОГРН 1097746714317

Решение

об образовании 2 (двух) самостоятельных земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:188

г. Москва

«17» ноября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, осуществляющее доверительное управление принадлежащими владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности недвижимым имуществом, в том числе:

- земельным участком с кадастровым номером 50:15:0000000:188, площадью 255102 +/- 354 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Московская область, Балашихинский район; принадлежащим на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 10 октября 2017 года сделана запись регистрации № 50:15:0000000:188-50/015/2017-2,

РЕШИЛО:

- осуществить раздел вышеназванного земельного участка и образовать 2 (два) следующих самостоятельных земельных участка, в том числе осуществить их постановку на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на них:

Условный номер вновь образованного земельного участка	Площадь, кв.м
:ЗУ1	34592
:ЗУ2	220510

Генеральный директор ООО УК «РЭМ»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»



Марусяк Р.Д.

КОПИЯ

ПОЛУЧЕНО 05 АПР 2018

ДОГОВОР
аренды земельных участков

Московская область, г. Балашиха

«01» августа 2015 года

Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. I Маг, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ЮФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, внесенное в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Каргал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, внесенное в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года действующим на основании Устава, в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, заключили договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующие земельные участки:

- земельный участок общей площадью 255 102 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:188, адрес: Объект: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50:15/074/2014-134, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «15» мая 2015 года серия 50-БА № 406015;

- земельный участок общей площадью 346541 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:187, адрес: Объект: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50:15/074/2014-133, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406712;

- земельный участок общей площадью 72859 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:198, адрес: Объект: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50:15/074/2014-156, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «14» мая 2015 года серия 50-БА № 406902;

- земельный участок общей площадью 352173 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:190, адрес: Объект: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50:15/074/2014-136, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной



регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406715;

- земельный участок общей площадью 395397 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, адрес: Объект: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50:15/074/2014-137, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406713;

- земельный участок общей площадью 49538 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0071201:32, адрес: Объект: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступлении от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11 июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50:15/074/2014-161, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406714;

далее именуемый «Объекты».

1.2. Срок аренды Объектов по настоящему договору составляет 30 (тридцать) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объекты никому не проданы, не заложены, в залоге, не являются предметом зпора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ параллельных сервитутах или иных обременений правами третьих лиц не имеют.

1.4. Объекты передаются Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объекты предоставляются в аренду для сельскохозяйственного производства.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы за земельные участки составляет 7 928 (семь тысяч девятьсот двадцать восемь) рублей, НДС не облагается на основании п.2 статьи 346.11 НК РФ и состоит из:

- арендной платы за земельный участок общей площадью 255 102 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:188 в размере 1374 (одна тысяча триста семьдесят четыре) рубля;
- арендной платы за земельный участок общей площадью 346541 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:187 в размере 1866 (одна тысяча восемьсот шестьдесят шесть) рублей;
- арендной платы за земельный участок общей площадью 72859 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:198 в размере 392 (триста девяносто два) рубля;
- арендной платы за земельный участок общей площадью 352173 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:190 в размере 1896 (одна тысяча восемьсот девяносто шесть) рублей;
- арендной платы за земельный участок общей площадью 49538 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0071201:32 в размере 270 (двести семьдесят) рублей;
- арендной платы за земельный участок общей площадью 395397 кв.м., с кадастровым номером: 50:15:0000000:191 в размере 2130 (две тысячи сто тридцать) рублей;

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объекты в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объекты в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекты в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требует;

№ документа	Дата документа	Подпись	Подпись	Подпись	Подпись	Подпись	Подпись
151015	2016/12	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]
151015	2016/12	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]
151015	2016/12	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]
151015	2016/12	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]
151015	2016/12	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]
151015	2016/12	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]
151015	2016/12	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]	И. И. [подпись]



Соглашение о замене стороны
к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г.

г. Москва

№ 04 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эсэст Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам ДУ: ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Малецовой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069, с одной стороны, и

Делное некоммерческое партнерство «Новый мир», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя Правления Алуфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с осуществлением «0» октября 2017 года государственной регистрации перехода от Арендодателя к Новому арендодателю права собственности на

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью 346 541 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:187, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 352 173 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:190, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 72 859 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:188, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 255 102 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:189, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район;

все права Арендодателя по Договору в отношении вышеуказанных земельных участков переходят к Новому арендодателю.

2. Подписавшим настоящее Соглашение Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что несвоевременно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода к Новому арендодателю права собственности на земельные участки, указанные в п. 1 настоящего Соглашения, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода к Новому арендодателю права собственности на земельные участки, указанные в п. 1 настоящего Соглашения, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения, он не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая

компания «Эсэст Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Соглашения Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эсэст Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участия, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эсэст Менеджмент».

8. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с 10.10.2017г.

9. Настоящее Соглашение составлено в 3 (трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эсэст Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам ДУ: ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, город Москва, Духовная набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 9, ИНН 7707620354, КПП 7705050001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 3077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 09054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО), к/с 301018101000000000823, БИК 044525823, в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Малецовой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069

Арендодатель:

Делное некоммерческое партнерство «Новый мир», зарегистрировано ИФНС по г. Балашихе Московской области 29 июня 2010 года за основным государственным регистрационным номером 1105001003093. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано ИФНС по г. Балашихе Московской области 29 июня 2010 года, серия 50 № 012420175, ИНН 5001078418, КПП 500101001, местонахождение: расчетный счет: 4070810438260001327, банк: ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ», БИК: 044525225, корр. счет: 30101810400000000225, адрес местонахождения: 143900, Московская область, г. Дзержинск, мкр. 1 Мая, д.211, в лице Председателя правления Алуфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1037746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006540478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7705540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ПАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-ориентское ОСБ № 87981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

**ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 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 феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва







ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 200005-035-000172 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или призванным 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 единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2

	настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Начальник отдела продаж
 Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



Д.И.Платонов

МП

На основании Доверенности № 02-15/100/20-с от 01.06.2020 г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 200005-035-000171 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам 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 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном 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. 8.1. 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.
8. Заключительные положения	
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

ДИ Платонов
М.П.
На основании Доверенности № 02-15/100/20-с от 01.06.2020 г.



В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
243 (Двести сорок три) страницы.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.