

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/23-303
от 15 ноября 2023 года

**Оценка справедливой стоимости земельного участка, категория
земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного
использования: для сельскохозяйственного производства, площадь
395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н
Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:000000:191, входящего
в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

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

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»

Цели и задачи оценки: Определение справедливой стоимости объекта (объектов) оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года

Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки Дополнительное соглашение № 303 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

Дата проведения оценки: 15 ноября 2023 г.

Дата составления отчета: 15 ноября 2023 г.

г. Королёв МО, 2023 г.



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	4
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	7
1.3. Сведения о заказчике оценки	7
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	8
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	8
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	10
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	11
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
1.11. Методология определения справедливой стоимости	12
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	16
2.1. Общие положения	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	28
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	28
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	29
3.1. Общие положения	29
3.2. Анализ рынка недвижимости	29
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	88
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	88
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	90
5.1. Общие положения	90
5.2. Основные понятия оценки	90
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	91
5.4. Согласование результатов оценки	98
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	99
6.1. Выбор подходов и методов оценки	99
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	100
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	127
6.4. Согласование результатов оценки	127
VII. ВЫВОДЫ	128
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	129
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	131
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	196



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

«15» ноября 2023 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 303 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 объекта недвижимости, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191.

Оценка проведена по состоянию на 15 ноября 2023 г.

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

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

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

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

Указанный отчет об оценке выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14.04.2022г. (ФСО I, II, III, IV, V, VI), № 611 от 25.09.2014г. (ФСО №7), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, входящего 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:

110 194 000

**(Сто десять миллионов сто девяносто четыре тысячи)
рублей**

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).

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

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 303 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объект оценки, включая права на объект оценки.

Объектом оценки является земельный участок, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

Перечень и характеристики земельного участка, который является объектом оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень и характеристики земельного участка, который является объектом оценки

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191	подключенных/заведенных коммуникаций нет (электрообеспечение, водоснабжение, газоснабжение – по границе участка)	110 315 763

Состав объекта оценки – отдельных частей объект оценки не имеет.

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».

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

Таблица 2.

Данные об ограничениях и обременениях прав на объект оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	50:15:0000000:191	есть	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015 г. с Соглашением от 30.11.2015 г. о частичном расторжении Договора аренды земельных участков от 01.08.2015 г. и Дополнительным соглашением № 1 от 30.01.2018 г. к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

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

2. Цель оценки.

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

3. Оценка проводится в соответствии:

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



4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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

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

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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – **15.11.2023 г.**
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

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

5. Дата оценки – 15.11.2023 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

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

Стоимость объекта оценки определяется без учета капитальных строений и сооружений, находящихся на оцениваемом земельном участке (при наличии таковых).

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта оценки.



- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта 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 объекта.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объекта оценки предполагает, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием.
- Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость.

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами



саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

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

Общие сведения об оценщике	<p>Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).</p> <p>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.</p> <p>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2016 года.</p> <p>Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 220005-035-000163 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО) для корреспонденции	115184, г. Москва, а/я 10

1.3. Сведения о заказчике оценки

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



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

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

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

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

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

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

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

1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».



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

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

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

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля



2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

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

9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

[Перечень методических рекомендаций по оценке, разработанных в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России](#)

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной



для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;

- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- расчет стоимости объекта оценки проводится при условии отсутствия на нём объектов капитального строительства, если таковые имеются, т.е. оцениваемый земельный участок рассматривается как свободный (незастроенный);
- информации предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте оценки и определить его стоимость; оцениваемый земельный участок не изменил свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение его стоимости, а именно:
 - подлежащий оценке земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для сельскохозяйственного производства;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта оценки в соответствии с видом разрешенного использования не выявлено;
 - заведенных/подключенных коммуникаций на оцениваемом земельном участке нет – электроснабжение, водоснабжение, газопроводы высокого и среднего давления проходят по границе оцениваемого земельного участка;
 - состояние подъездных дорог до оцениваемого земельного участка оценивается как удовлетворительное – грунтовая дорога до самого участка, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:191	не применяется	не использовался	110 194 000	110 194 000

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

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).



Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

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

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

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

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

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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями



Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива



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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

- валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является Лондонская фондовая биржа.
- дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но



каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.

- рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	б/н от 22.06.2023 г.	копия
2	Договор аренды земельных участков	б/н от 01.08.2015 г.	копия
3	Соглашение о частичном расторжении Договора аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	б/н от 30.11.2015 г.	копия
4	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	№ 1 от 30.01.2018 г.	копия

Источник: 1. Данные заказчика.

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является земельный участок, входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:



- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

По состоянию на дату оценки объект оценки принадлежит право 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 ранее в табл. 1.

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

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

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

1. По состоянию на дату оценки объект оценки имеет ограничения прав и обременения в виде доверительного управления.

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

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

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

2. Также, по состоянию на дату оценки, объект оценки имеет ограничение (обременение) права в виде зарегистрированного Договора аренды. Основные положения Договора аренды представлены в табл. 4.



Таблица 4.

Основные положения Договора аренды

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015 г. с Соглашением от 30.11.2015 г. о частичном расторжении Договора аренды земельных участков от 01.08.2015 г. и Дополнительным соглашением № 1 от 30.01.2018 г. к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.
Арендодатель	Согласно условиям Договора - Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир». В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	30 лет с 01.08.2015
Цель аренды	для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	2 130 руб., НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

1. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и 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. 6 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

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

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

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

- а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;
- б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

2. Учитывается обременение в виде заключенного Договора аренды земельного участка.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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



использовать при реализации сравнительного подхода:

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

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

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

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

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

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

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

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

так как оцениваемый земельный участок оценивается как незастроенный.

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

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

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



- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

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

Таблица 5.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
1	50:15:0000000:191	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

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

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

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

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

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



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

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

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, объединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. 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) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы, жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

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

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

Таблица 6.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес объекта
1	50:15:0000000:191	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)

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

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

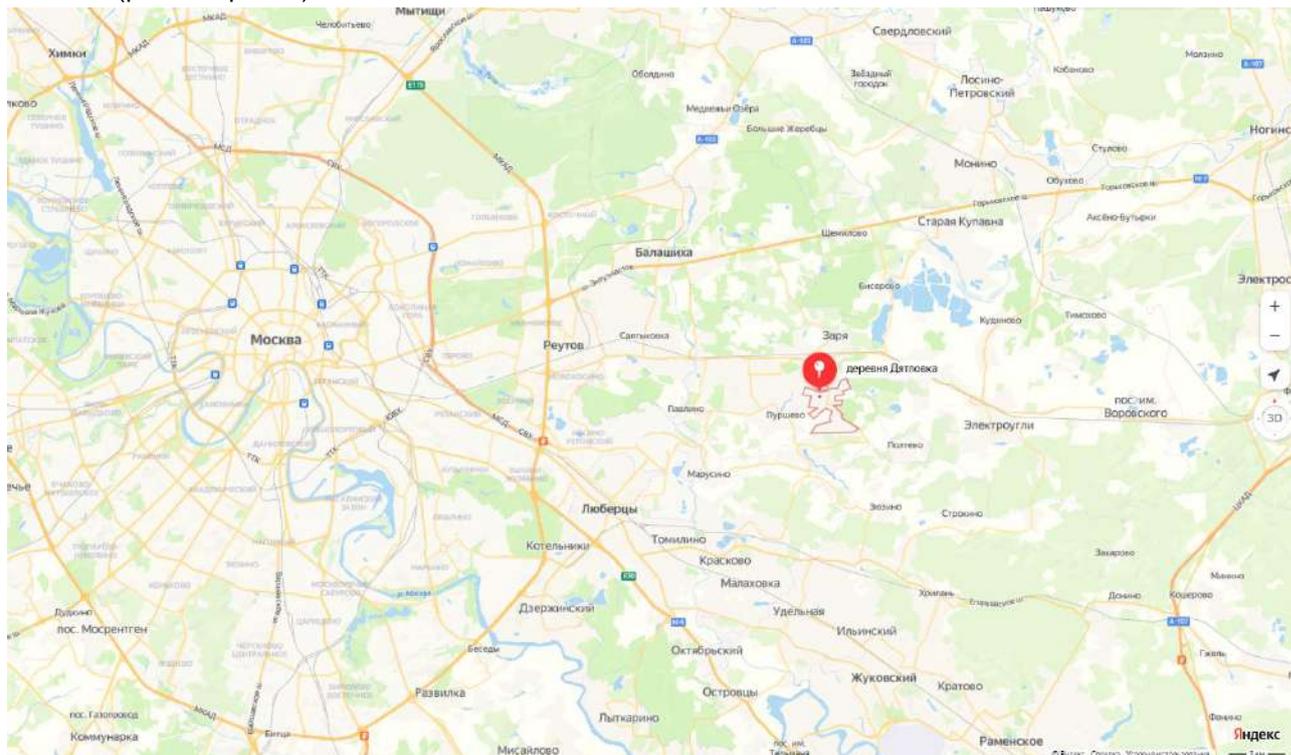


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.



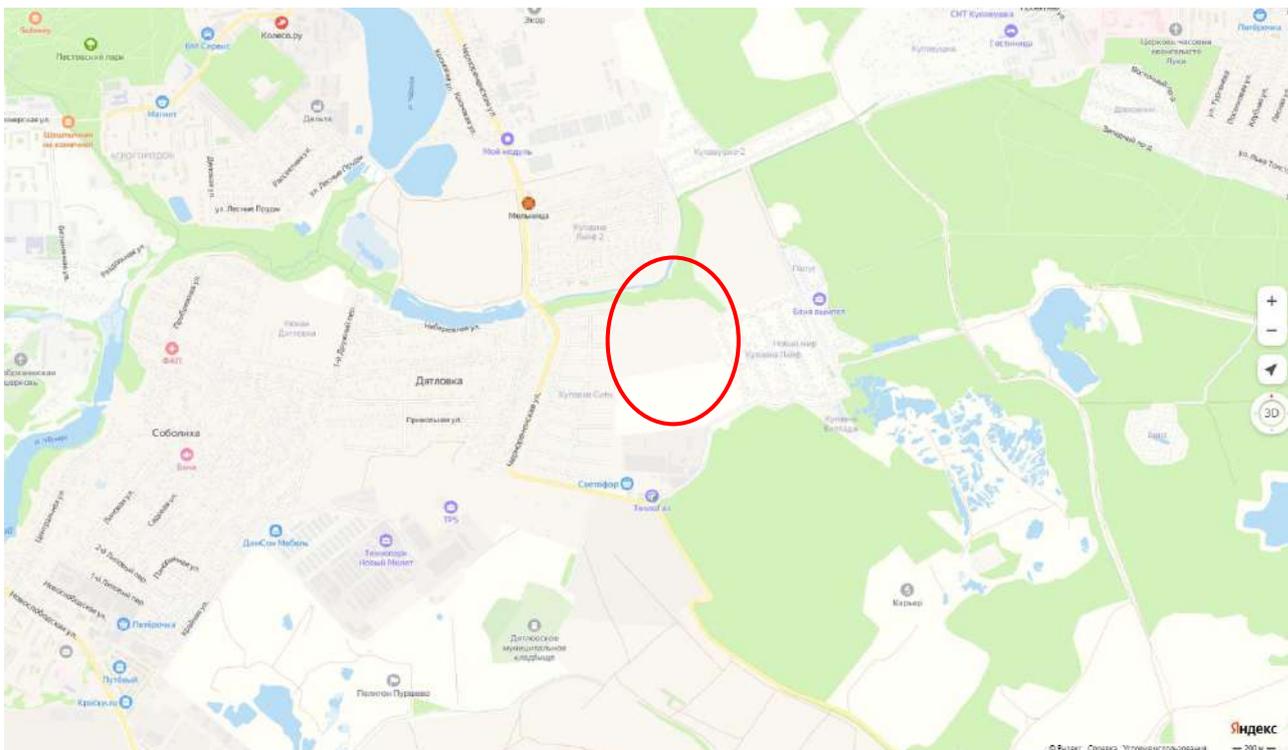


Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

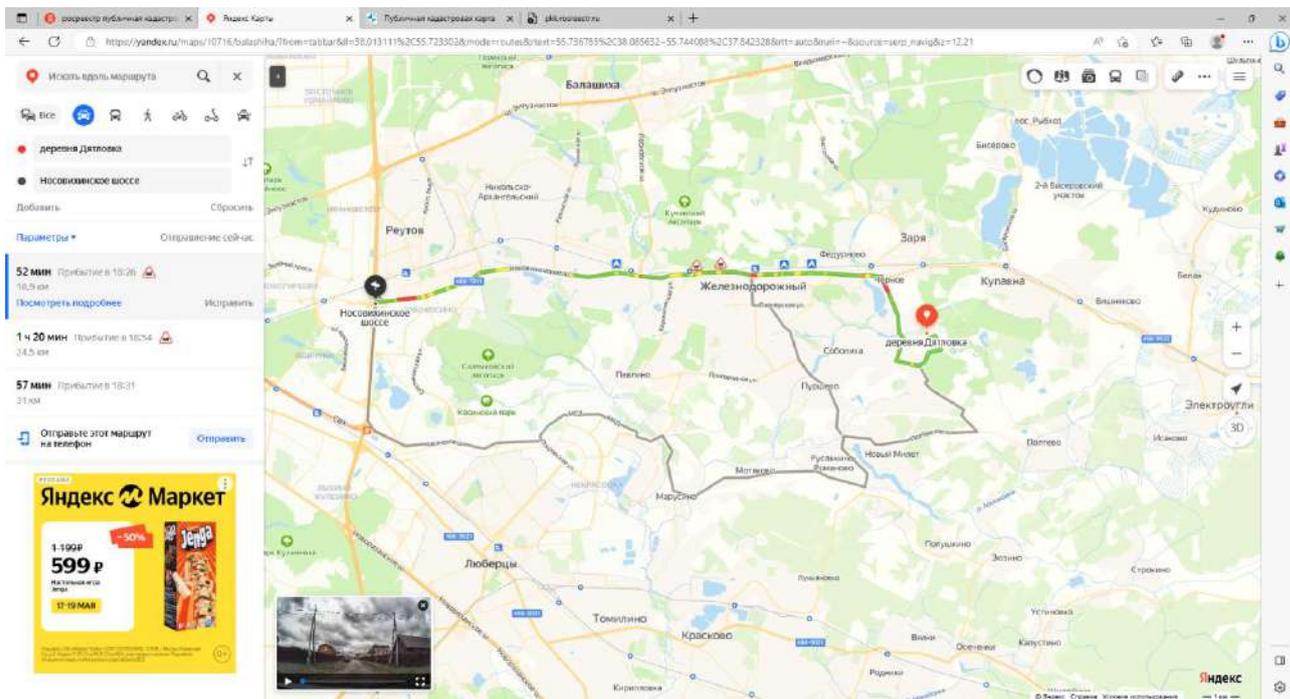
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
1	50:15:0000000:191	в пределах от 15 км до 30 км от МКАД	не определялась, та как объект расположен вне города	19 км по Носовихинскому шоссе

Подтверждение информации



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

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

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



3. <https://maps.yandex.ru/>
 (https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/?from=tabbar&ll=38.013111%2C55.723302&mode=routes&rtxt=55.736785%2C38.085632-55.744088%2C37.842328&rtt=auto&ruri=-&source=serp_navig&z=12)

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

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

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

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

Таблица 8.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:15:0000000:191	395 397 +/- 440	395 397	подключенных/заведенных коммуникаций нет (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение – по границе участка)	без сильных перепадов высот (ровный)	

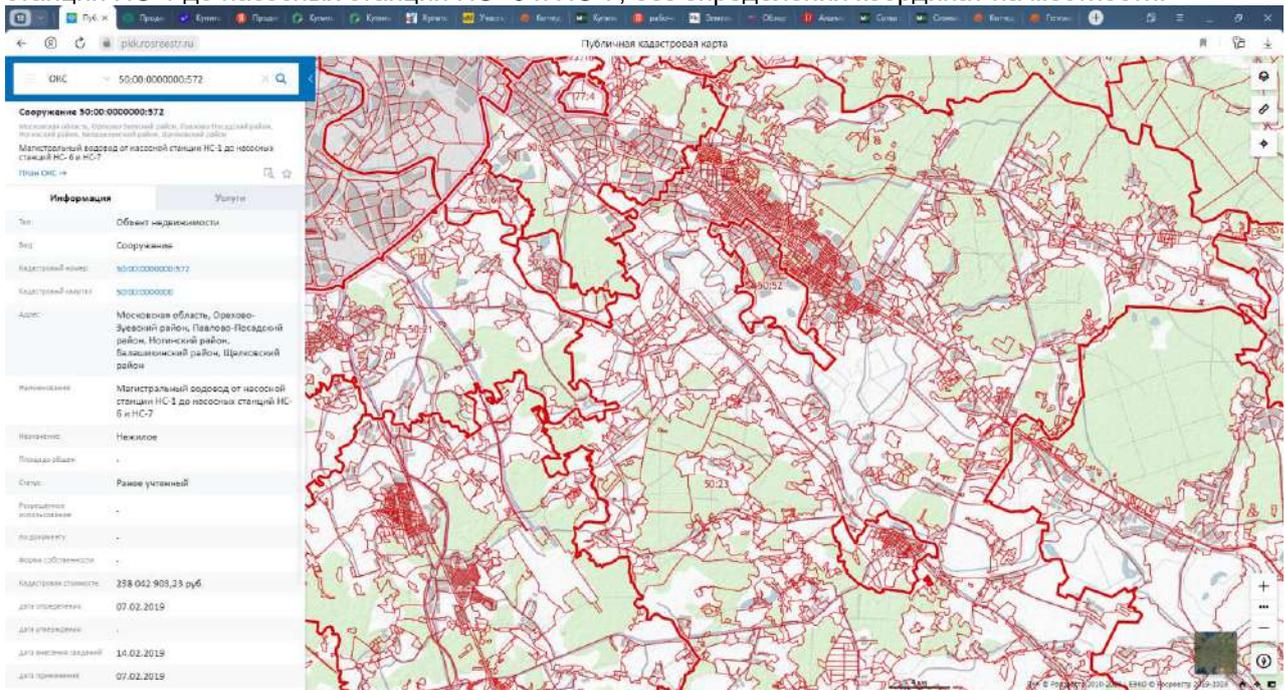
Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.

2. Публичная кадастровая карта (roscadastr.com) (<https://roscadastr.com/map?ysclid=lhunq1n0sx769425753>)

Также в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости указано, что в пределах земельного участка расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами: 50:00:0000000:572, 50:15:0000000:148581, 50:15:0071201:465.

Сведения об указанных объектах недвижимости представлены ниже:

Объект с кадастровым номером: 50:00:0000000:572 - магистральный водовод от насосной станции НС-1 до насосных станций НС- 6 и НС-7, без определения координат на местности:



Информация об объекте:

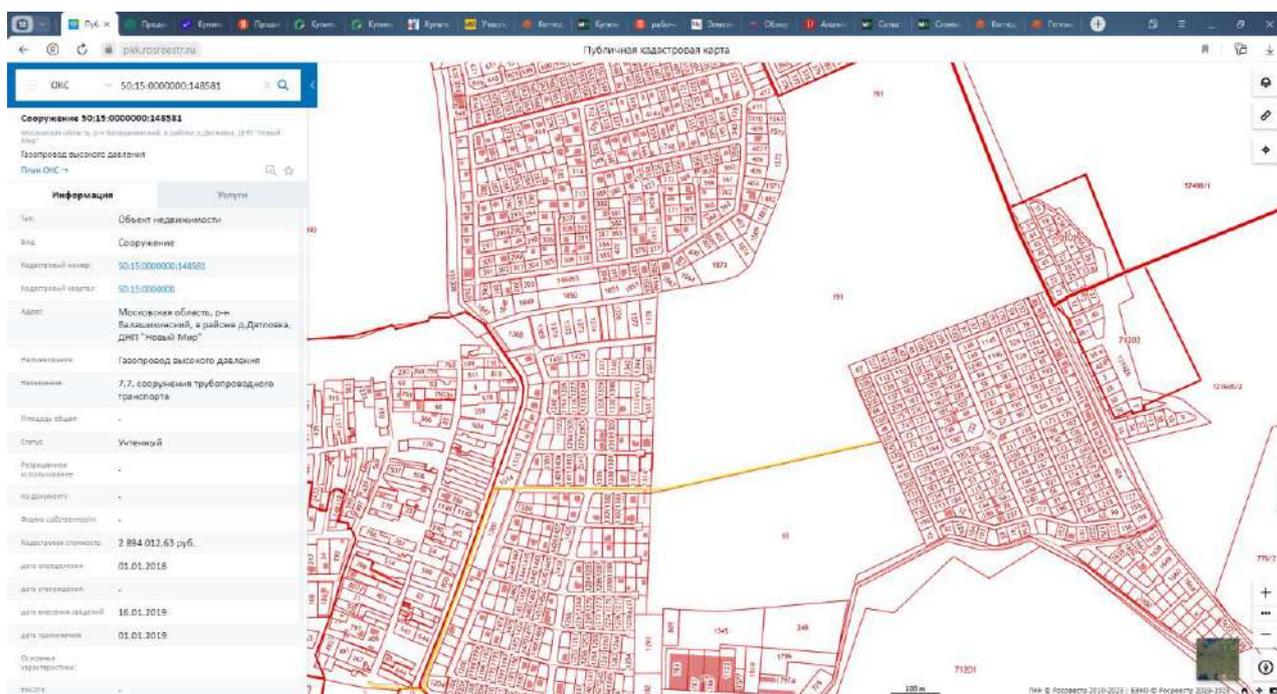
- Тип: Объект недвижимости
- Вид: Сооружение
- Кадастровый номер: 50:00:0000000:572
- Кадастровый м/к: 50:00:000000
- Адрес: Московская область, Орехово-Зуевский район, Павлово-Посадский район, Илюминский район, Быковский район, Школовский район
- Назначение: Магистральный водовод от насосной станции НС-1 до насосных станций НС-6 и НС-7
- Назначение: Нежилое
- Площадь: -
- Степень: Ранов укомплектован
- Результат использования: -
- Подлежит: -
- Форма собственности: -
- Кадастровая стоимость: 258 042 909,23 руб
- Дата определения: 07.02.2019
- Дата введения: -
- Дата внесения сведений: 14.02.2019
- Дата прекращения: 07.02.2019

Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.52732144903707,38.15675281989719/1/1/@5w3tvvy1p?text=50%3A00%3A0000000%3A572%20&type=5&opened=50%3A0%3A0%3A572>

Объект с кадастровым номером: 50:15:0000000:148581 - газопровод высокого давления, проходит по нижней (южной) границе оцениваемого земельного участка:

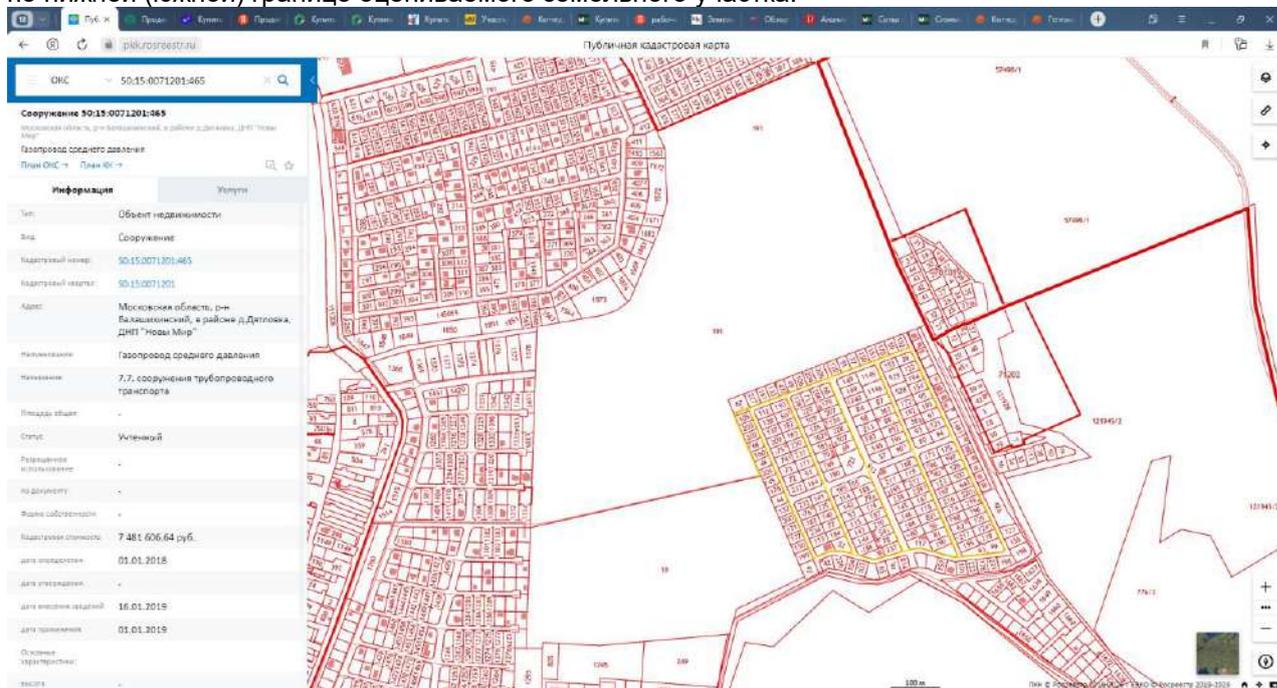




Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.73526003978784.38.08420558027803/16/@5w3tvv19?text=50%3A15%3A000000%3A148581%20&type=5&opened=50%3A15%3A0%3A148581>

Объект с кадастровым номером: 50:15:0071201:465 - газопровод среднего давления, проходит по нижней (южной) границе оцениваемого земельного участка:



Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.73598640972867.38.08808706255453/16/@5w3tvv19?text=50%3A15%3A0071201%3A465%20&type=5&opened=50%3A15%3A71201%3A465>

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото 1-14.





Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.





Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.





Фото 17.



Фото 18.

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

№ п/п	Кадастровый номер	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
1	50:15:0000000:191	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 4	представлен в табл. 4	нет данных

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 10.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Кадастровый номер	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
1	50:15:0000000:191	отсутствует

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

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

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

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
1	50:15:0000000:191	в наличии	рядом река	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемый объект предполагается использовать 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, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

Оцениваемый объект непосредственно связан 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 объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.



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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2022 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2022 г. представлены в табл. 13.

Таблица 13.

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

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,7	97,9
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	100,1	116,4	114,3
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	106,3	99,4
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0	98,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1	110,2
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,7	105,9 к январю – сентябрю 2021 г.
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	102,1	100,7	106,0	105,2
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7	111,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1	99,0
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,9	99,0
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545	64 191
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,8	4,8	3,9
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3	93,3
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6	103,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	494,0	нет данных
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	303,9	нет данных
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00	76,09

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

Передан через Диадок 15.11.2023 14:56 GMT+03:00

34d988a4-89a5-4533-a9b8-5102ce52123e

Страница 30 из 214



https://gks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm.

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

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%;
- 2022 г. - наблюдается ухудшение некоторых макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, снижение реальных денежных доходов населения, снижение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 11,9%.

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

1. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2023 г. **ВВП** превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г, как и месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +1,0% (+2,4% в августе). В целом за 9 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,8% г/г (+2,5% г/г за 8 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA месяцем ранее.

2. Рост **промышленного производства** в сентябре продолжил ускоряться: +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности значительный прирост также сохраняется: +3,4% после +6,1%. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до +3,3% г/г после +3,0% г/г за 8 месяцев 2023 г.

3. В секторе **обрабатывающих производств** в сентябре выпуск ускорился до +10,9% г/г после +10,3% г/г в августе. С устранением сезонного фактора также существенный рост (+0,8% м/м SA). Высокие темпы и к уровню двухлетней давности: в сентябре +8,5% после +10,9% в августе. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост составил +7,1% г/г после +6,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.

Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2023 года».

4. В **добывающем секторе** по итогам сентября темпы улучшились до -0,7% г/г после -1,2% г/г в августе, в т.ч. на фоне роста добычи угля (+2,1% г/г после +1,4% г/г). Рост продолжает демонстрировать отрасль предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,7% г/г после +4,4% г/г в августе). С устранением сезонного фактора в добывающем секторе в сентябре – околонулевая динамика (0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,3% после околонулевых темпов трёх предыдущих месяцев. По итогам 9 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,2% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода.

5. Рост **объёма строительных работ** в годовом выражении в сентябре сохранился на высоком уровне (до +8,4% г/г реальном выражении после +8,9% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности +11,4% (+16,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в сентябре объём строительных работ составил -2,2% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. наблюдался рост на +8,8% г/г, как и за 8 месяцев 2023 года.



6. В сентябре рост объёмов **оптовой торговли** составил +21,2% г/г после +23,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -6,9% (-3,5% в августе). С исключением сезонного фактора объёмы оптовой торговли в сентябре составили -1,4% м/м SA после ускоренного роста на +4,3% м/м SA в августе. По итогам 9 месяцев объёмы оптовой торговли превысили уровень прошлого года на +7,7% г/г (+6,1% г/г за 8 месяцев 2023 г.).

7. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в сентябре вырос на +12,7% г/г (снижение на -6,3% г/г в августе). К уровню двухлетней давности рост ускорился до +29,3% (+9,2% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +12,1% м/м SA (в августе снижение на -0,8% м/м SA). В целом за 9 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,3% г/г (за 8 месяцев снижение на -2,0% г/г).

Справочно: ретроспективные данные были пересмотрены Росстатом за период с января 2021 года.

По предварительным данным Росстата, в сентябре производство мяса выросло, как и в августе на +1,3% г/г, производство молока увеличилось до +1,8% г/г с +1,0% г/г в августе, яиц – сократилось на -1,3% г/г (0,0% г/г в августе).

8. В сентябре **грузооборот транспорта** вырос на +1,4% г/г после роста на +0,6% г/г в августе. К уровню двухлетней давности -5,4% (-3,1% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в сентябре составил -1,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась до -1,3% г/г (после -1,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.).

Без трубопроводного транспорта рост в сентябре ускорился до +2,1% г/г (+1,0% г/г в августе). **По видам транспорта:** ускорился рост грузооборота на **автомобильном транспорте** (+28,9% г/г после +23,9% г/г); замедлилось снижение по **железнодорожному транспорту** (-1,1% г/г после -1,2% г/г месяцем ранее); возобновился рост на **морском транспорте** (+34,1% г/г после снижения на -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +0,2% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности темпы улучшились до -0,7% м/м SA после -2,6% м/м SA в августе. В целом за 9 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г, как и за 8 месяцев.

9. Рост **кредитования экономики** (юр. лица + физ. лица) в рублях в сентябре составил +25,4% г/г после +25,0% г/г в августе. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост на +2,2% м/м SA (+2,1% м/м SA в августе).

Темпы **кредитования юридических лиц** в рублях в годовом выражении практически не изменились: +27,2% г/г после +27,4% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост на +2,3% м/м SA (+2,1% м/м SA в августе).

Рублёвое **кредитование физических лиц** (потреб. + ипотечные кредиты) составило +22,3% г/г после +20,7% г/г в августе. С исключением сезонности рост на уровне августа – +2,5% м/м SA.

10. Потребительская активность продолжает оставаться высокой.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре продемонстрировал ускорение до +10,0% г/г в реальном выражении после +9,4% г/г месяцем ранее (+2,1% к сентябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,0% м/м SA после +0,9% м/м SA месяцем ранее. За 9 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,7% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в сентябре ускорился до +12,2% г/г в реальном выражении после +11,0% г/г в августе. Оборот розницы вышел на уровень сентября 2021 г., таким образом с сентября **все компоненты потребительской активности превышают уровень двухлетней давности**. С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. В целом за 9 месяцев текущего года показатель вырос на +4,7% г/г в реальном выражении.

Платные услуги населению в сентябре были на +4,1% г/г выше уровня прошлого года в реальном выражении после +5,0% г/г в августе (+6,8% к сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности: +0,3% м/м SA после +0,4% м/м SA в августе. За 9 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,2% г/г.

Оборот общественного питания в сентябре сохранил высокие темпы: +7,2% г/г в реальном выражении после +8,4% г/г месяцем ранее (+14,2% к сентябрю 2021 г.). С учётом сезонности -0,7% м/м SA после -0,3% м/м SA в августе. С начала текущего года общепит вырос на +13,1% г/г в реальном выражении.

11. В сентябре **инфляция** составила 6,00% г/г, по состоянию на 30 октября 2023 г. – 6,69% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре составил +10,9% г/г (в августе +6,3% г/г), индекс в целом по **промышленности** – +16,7% г/г после +10,6% г/г в августе.

12. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В августе 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы **в номинальном выражении** ускорился и составил +15,1% г/г после +13,9% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – +9,5% г/г после +9,2% г/г. За 8 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,5% г/г.



Безработица третий месяц подряд сохраняется на низком уровне – 3,0% от рабочей силы в сентябре.

Реальные денежные доходы населения по итогам 3 квартала 2023 г. выросли на +4,9% г/г после +5,4% г/г в предыдущем квартале, реальные располагаемые денежные доходы выросли также, как и во 2 квартале – +5,1% г/г. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост на +4,4% г/г и +4,8% г/г соответственно.

Справочно: Росстат уточнены данные по объёму и динамике реальных денежных доходов за 1 квартал 2023 г. в сторону увеличения по итогам пересмотра платёжного баланса Центральным банком РФ. Также уточнены данные по 2 кварталу 2023 г. в связи с корректировкой отдельных показателей отраслевой, банковской и ведомственной статистики.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов за 9 месяцев 2023 г. внесли **оплата труда наёмных работников (+8,0% г/г)** и **доходы от предпринимательской деятельности (+14,0% г/г)**.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сен.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	2,8	5,2	5,2	5,2	5,1	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	1,3	4,0	12,7	-6,3	-2,9	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	8,8	8,0	8,4	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	7,7	22,9	21,2	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	4,7	9,6	10,0	9,4	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	4,7	11,3	12,2	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,2	4,9	4,1	5,0	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	13,1	9,1	7,2	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-1,3	0,5	1,4	0,6	-0,4	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,3	2,1	2,1	1,0	3,4	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,2	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,1	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	5,4	5,2	6,00/6,69 ¹	5,15	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Промышленность	-1,2	10,4	16,7	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-8,3	23,1	41,2	26,3	3,6	-16,6	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-0,9	6,7	10,9	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,5 ²	-	-	9,5	9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	13,2 ²	-	-	15,1	13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	4,9	-	-	-	5,4 ³	3,2 ³	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	5,1	-	-	-	5,1 ³	4,6 ³	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,7	2,0	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,9	76,4	76,3	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,1	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,6	2,8	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,5	74,1	74,0	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,7	73,7	73,7	73,8	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-20,6	-19,8	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	61,0	61,0	60,9	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,2	3,0	3,0	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	3,1	3,1	3,1	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В сентябре / по состоянию на 30 октября

² Январь–август 2023 г.

³ За периоды 2023 г. данные уточнены по сравнению с ранее опубликованными

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

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



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- сен.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,2	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	2,6	2,1	1,4	4,4	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,2	-2,3	-1,7	-3,2	-1,9	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,3	0,1	-5,7	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,2	3,7	3,7	4,4	3,1	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,1	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,4	6,4	4,5	6,4	8,5	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.													
пищевые продукты	6,5	8,9	6,7	8,8	11,3	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	0,9	-2,9	-1,8	-1,6	-5,0	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-2,1	-11,8	-18,0	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,5	7,2	5,3	9,5	6,7	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.													
текстильные изделия	-1,0	4,8	2,6	9,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	6,0	6,1	2,8	9,1	6,4	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	11,1	14,7	17,4	11,1	15,9	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-2,7	4,1	4,0	4,0	4,3	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,3	11,6	11,0	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,7	-3,4	-3,6	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-1,2	9,3	10,6	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,9	0,8	-0,6	1,7	1,3	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	4,4	11,2	14,7	9,2	9,7	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	4,8	10,8	15,1	8,8	8,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-3,3	6,4	12,8	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,5	16,6	14,8	16,8	18,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	2,2	5,2	5,4	5,6	4,7	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	16,2	9,3
металлургический комплекс	10,3	9,2	11,6	12,3	4,5	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.													
металлургия	3,8	2,0	-0,1	3,4	2,6	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлургические изделия	30,0	31,5	47,5	39,6	10,3	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	22,4	37,9	35,9	34,0	45,5	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	34,5	42,7	33,5	54,2	42,6	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,2	23,4	16,0	26,1	29,5	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	4,6	10,7	11,8	4,2	17,3	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	5,6	48,3	56,3	41,8	46,2	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	31,4	47,2	45,8	32,5	66,7	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	7,8	19,7	23,8	18,9	14,3	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.													
мебель	21,7	41,6	38,6	42,8	34,2	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	8,4	24,2	21,7	27,8	23,4	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,6	14,1	20,9	12,2	8,5	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	0,5	-3,0	2,1	2,7	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,6	3,4	0,3	2,3	8,0	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

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

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

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

	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	96,6	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	13,0/15,0 ¹	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		11,2	9,4	9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублевым жилищным кредитам	7,9	8,0	8,3	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		8,4	7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % r/r)													
Кредит экономике	25,4	25,0	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	27,2	27,4	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Корпоративные кредиты	27,2	27,4	29,9	29,2	29,2	27,8	26,1	24,4	23,8	23,8	19,4	13,7	18,3
Кредиты физическим лицам	22,3	20,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4
Ипотечные жилищные кредиты	29,1	26,9	23,4	23,5	23,5	21,5	18,7	16,1	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

¹В сентябре / по состоянию на 1 ноября

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков



Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije_obzory/
(https://www.economy.gov.ru/material/file/0a5a62be0df6a659f8c31695f110bbe9/0_tekushchey_situacii_v_rossijskoy_ekonomike_sentyabr_oktyabr_2023_goda.pdf)

О динамике промышленного производства сентябрь 2023 года

1. Рост промышленного производства в сентябре продолжил ускоряться: +5,6% г/г после +5,4% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности значительный прирост также сохраняется: +3,4% после +6,1%. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост промышленности увеличился до +3,3% г/г после +3,0% г/г за 8 месяцев 2023 г.

2. В секторе обрабатывающих производств в сентябре выпуск ускорился до +10,9% г/г после +10,3% г/г в августе. С устранением сезонного фактора также существенный рост (+0,8% м/м SA). Высокие темпы и к уровню двухлетней давности: в сентябре +8,5% после +10,9% в августе. По итогам 9 месяцев 2023 г. рост составил +7,1% г/г после +6,6% г/г за 8 месяцев 2023 г.

Основную поддержку обрабатывающей промышленности уже пятый месяц подряд оказывает **машиностроительный комплекс** (в сентябре +5,7 п.п., +0,3 п.п. по сравнению с предыдущим месяцем). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают почти 90% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

2.1. Машиностроительный комплекс в сентябре продолжил демонстрировать активный рост: +35,9% г/г после +34,0% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +31,8% г/г после +32,4% г/г).

Рост по-прежнему фиксируется во всех подотраслях комплекса: производство **компьютерного и электронного оборудования** (+33,5% г/г), **электрооборудования** (+16,0% г/г), **автопроизводство** (+56,3% г/г) и **прочих транспортных средств** (+45,8% г/г). В том числе было преодолено локальное замедление роста производства **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** в предыдущем месяце (+11,8% г/г в сентябре после +4,2% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса также продолжает показывать высокие темпы: +18,6%.

2.2. Показатели металлургического комплекса по итогам сентября демонстрировали положительные темпы в годовом выражении: +11,6% г/г после +12,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.). К уровню двухлетней давности в сентябре в целом по комплексу превышение выпуска на +11,1%.

2.3. Ускорился выпуск химической промышленности: +14,7% г/г после +9,2% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,5 п.п.). Все подотрасли комплекса демонстрировали схожие высокие темпы. Наибольший вклад в рост – за счёт **производства химических веществ и продуктов** (+15,1% г/г после +8,8% г/г). В **фармацевтической отрасли** – скачок темпов до +12,8% г/г после +1,7% г/г. Темпы роста **производства резиновых изделий** снизились, но остались двузначными (+14,8% г/г после +16,8% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в сентябре превышен на +13,1%.

2.4. Нефтеперерабатывающий комплекс в сентябре после продолжительного роста (плюс сохранялся 6 месяцев подряд) показал снижение темпов: -0,6% г/г после +1,7% г/г – на фоне начавшегося ранее добровольного снижения нефтедобычи. К уровню двухлетней давности выпуск составил -0,5%.

2.5. Сохраняется устойчивый рост выпуска пищевой промышленности – в сентябре +4,5% г/г после +6,4% г/г в августе. **Производства пищевых продуктов** выросло на +6,7% г/г после +8,8% г/г. Динамика по отношению к уровню августа 2021 г. в целом по комплексу остаётся высокой: +7,7%.

2.6. В деревообрабатывающем комплексе динамика аналогична предыдущему месяцу: +4,0% г/г. К уровню двухлетней давности пока сохраняется отставание выпуска: -1,7% к сентябрю 2021 г.

3. В добывающем секторе по итогам сентября темпы улучшились до -0,7% г/г после -1,2% г/г в августе, в т.ч. на фоне роста **добычи угля** (+2,1% г/г после +1,4% г/г). Рост продолжает демонстрировать отрасль **предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых** (+3,7% г/г после +4,4% г/г в августе). С устранением сезонного фактора в добывающем секторе в сентябре – околонулевая динамика (0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,3% после околонулевых темпов трёх предыдущих месяцев. По итогам 9 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,2% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода.

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



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сен.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	3,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,2	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
добыча угля	1,9	2,6	2,1	1,4	4,4	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,2	-2,3	-1,7	-3,2	-1,9	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,3	0,1	-5,7	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,2	3,7	3,7	4,4	3,1	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	7,1	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
пищевая промышленность	5,4	6,4	4,5	6,4	8,5	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.													
пищевые продукты	6,5	8,9	6,7	8,8	11,3	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	0,9	-2,9	-1,8	-1,6	-5,0	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-2,1	-11,8	-18,0	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,5	7,2	6,3	9,5	6,7	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.													
текстильные изделия	-1,0	4,8	2,6	9,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	6,0	6,1	2,8	9,1	6,4	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	11,1	14,7	17,4	11,1	15,9	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-2,7	4,1	4,0	4,0	4,3	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,3	11,6	11,0	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,7	-3,4	-3,6	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-1,2	9,3	10,6	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,9	0,8	-0,6	1,7	1,3	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	4,4	11,2	14,7	9,2	9,7	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	4,8	10,8	15,1	8,8	8,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-3,3	6,4	12,8	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,5	16,6	14,8	16,8	18,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	2,2	6,2	6,4	5,6	4,7	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сен.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
металлургический комплекс	10,3	9,2	11,6	12,3	4,5	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.													
металлургия	3,8	2,0	-0,1	3,4	2,6	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлургические изделия	30,0	31,5	47,5	39,6	10,3	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6
машиностроительный комплекс	22,4	37,9	35,9	34,0	45,5	32,0	3,5	-5,7	-6,6	-9,9	-8,7	3,6	11,8
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	34,5	42,7	33,5	54,2	42,6	38,6	18,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,2	23,4	16,0	26,1	29,5	35,3	8,0	1,1	6,8	-1,1	-5,2	2,6	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	4,6	10,7	11,8	4,2	17,3	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	5,6	48,3	56,3	41,8	46,2	52,3	-39,8	-44,2	-47,8	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	31,4	47,2	45,8	32,5	66,7	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	7,8	19,7	23,8	18,9	14,3	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.													
мебель	21,7	41,6	38,6	42,8	34,2	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	8,4	24,2	21,7	27,8	23,4	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,6	14,1	20,9	12,2	8,5	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,1	0,5	-3,0	2,1	2,7	0,2	-0,3	0,5	0,6	-0,2	1,9	-0,1	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-2,6	3,4	0,3	2,3	8,0	-1,7	-9,3	-3,3	-6,3	-7,5	-6,1	8,1	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* с марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).

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

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/

(https://www.economy.gov.ru/material/file/866d0b92f16f39ba92e515ec99519cb1o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_sentyabr_2023_goda.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам сентября 2023 года представлены в табл. 14.

Таблица 14.

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

Наименование показателя	сентябрь 2023 г.	В % к		январь – сентябрь 2023 г. в % к январю – сентябрю 2022 г.	Справочно		январь – сентябрь 2022 г. в % к январю – сентябрю 2021 г.
		сентябрю 2022 года	августу 2022 г.		сентябрь 2022 г. в % к		
					сентябрю 2021 года	августу 2022 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	112,1	90,5	112,0	97,7 ²⁾	97,9 ²⁾	106,4 ²⁾

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей



Наименование показателя	сентябрь 2023 г.	В % к		январь – сентябрь 2023 г. в % к январю – сентябрю 2022 г.	Справочно		
		сентябрю 2022 года	августу 2022 г.		сентябрь 2022 г. в % к		январь – сентябрь 2022 г. в % к январю – сентябрю 2021 г.
					сентябрю 2021 года	августу 2022 г.	
добыча полезных ископаемых	2 597,9	136,1	97,8	133,3	127,0 ²⁾	100,5 ²⁾	132,8 ²⁾
обрабатывающие производства	436 295,5	126,8	97,4	120,6	96,3 ²⁾	103,7 ²⁾	108,3 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	24 350,9	104,8	101,9	112,3	104,5 ²⁾	110,7 ²⁾	103,2 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16 249,7	134,3	100,2	126,4	97,2 ²⁾	97,3 ²⁾	105,5 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	63 395,1	89,9	84,5	89,5	110,8 ³⁾	94,7 ³⁾	140,8 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾	1 089,4	107,5	89,0	78,3	76,7	78,7	162,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	328 318,2	118,7	95,6	105,9	80,8	93,9	88,2
Оборот общественного питания, млн. рублей	16 628,9	108,2	101,1	116,6	105,9	100,7	97,4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	66 977,2	101,9	101,6	100,3	106,5	100,9	111,6
Индекс потребительских цен, %	x	107,5	100,6	107,7	115,6	100,4	116,2
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	11 323	54,2	92,7	68,3	48,1	98,9	25,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁷⁾							
номинальная, рублей	78 617,2	119,6	98,4	115,1	110,1	97,3	110,8
реальная	x	111,5	98,6	106,8	95,0	97,7	95,3

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

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

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

⁴⁾ С учетом жилых домов, построенных и оформленных в собственность физических лиц на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства.

⁵⁾ Данные приведены за август 2023 г., август 2023 г. к августу 2022 г., август 2023 г. к июлю 2023 г., январь-август 2023 г. к январю-августу 2022 г., август 2022 г. к августу 2021 г., август 2022 г. к июлю 2022 г., январь-август 2022 г. к январю-августу 2021 г.

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

По итогам ретроспективного периода социально-экономическая обстановка региона характеризуется как разнонаправленная – отмечается как постепенный рост, так и снижение основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемый земельный участок может быть отнесен 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).

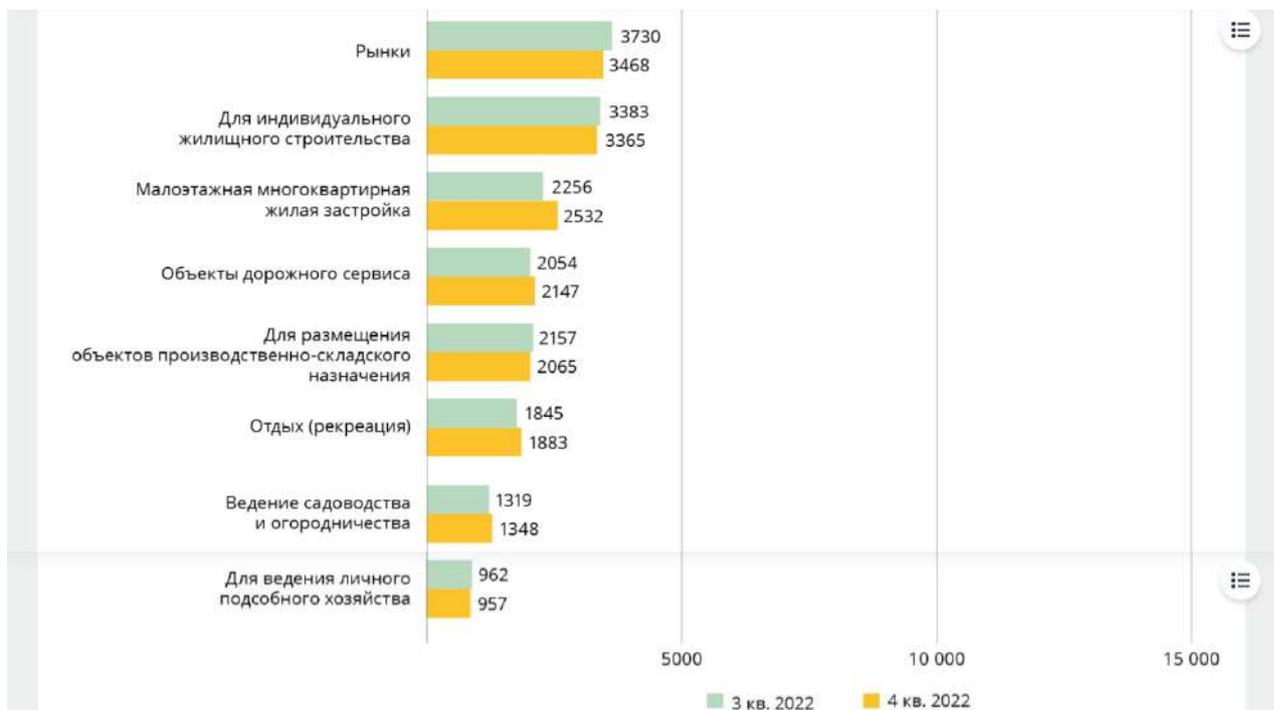
В общем случае, оцениваемый земельный участок может быть отнесен ко второй группе – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов.



При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам IV квартала 2022 года (последние официально опубликованные данные), проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition6460/article6519.html>.

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





Цены предложения по муниципальным образованиям

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

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	744	1%	1143	2%	1009	-4%
Волоколамский г.о.	470	-5%	575	-3%	748	8%
г.о. Балашиха	5235	-1%	3604	-4%	6056	-1%
г.о. Бронницы	577	1%	864	7%	-	-
г.о. Воскресенск	504	-3%	549	-5%	443	-6%
г.о. Долгопрудный	5352	-3%	7292	8%	-	-
г.о. Домодедово	1639	7%	1051	4%	1671	1%
г.о. Дубна	445	-3%	1275	-9%	1177	-7%
г.о. Егорьевск	398	6%	817	-4%	420	-1%
г.о. Жуковский	1506	-9%	2133	1%	-	-
г.о. Зарайск	163	4%	368	-5%	244	2%
г.о. Ивантеевка	2087	-5%	-	-	-	-
г.о. Истра	3281	11%	3808	7%	2050	7%
г.о. Кашира	294	-2%	422	2%	312	-10%



Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Клин	542	13%	567	4%	462	-7%
г.о. Королев	5975	2%	6324	-8%	-	-
г.о. Красноармейск	960	5%	-	-	-	-
г.о. Красногорск	5349	1%	8913	-0,3%	6183	-3%
г.о. Лобня	2676	17%	3276	10%	2363	5%
г.о. Лосино-Петровский	-	-	1583	1%	-	-
г.о. Лотошино	-	-	379	2%	302	-7%
г.о. Луховицы	-	-	585	-3%	329	1%
г.о. Лыткарино	3488	-14%	4128	-3%	-	-
г.о. Люберцы	5039	-4%	3267	4%	-	-
г.о. Мытищи	4809	0,3%	6349	-2%	3462	-7%
г.о. Озёры	266	-4%	688	-2%	447	-1%
г.о. Павловский Посад	492	-2%	1168	6%	593	5%
г.о. Подольск	2939	-4%	3450	-5%	3691	2%
г.о. Протвино	409	-6%	278	1%	799	-6%
г.о. Пущино	431	-2%	444	8%	220	2%
г.о. Серебряные Пруды	151	-7%	349	-3%	241	-4%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Серпухов	355	3%	472	2%	524	-9%
г.о. Солнечногорск	1921	12%	2356	-2%	1438	1%
г.о. Ступино	546	-6%	1081	-2%	576	-2%
г.о. Фрязино	2220	8%	1221	-7%	-	-
г.о. Химки	3882	1%	11 183	-5%	8763	6%
г.о. Черноголовка	-	-	735	4%	702	16%
г.о. Чехов	780	2%	1222	1%	951	3%
г.о. Шатура	164	-12%	173	-2%	214	-9%
г.о. Шаховская	191	-6%	304	1%	238	2%
г.о. Щёлково	866	7%	878	-10%	1210	-10%
г.о. Электрогорск	609	4%	789	-3%	-	-
г.о. Электросталь	707	-8%	920	4%	-	-



Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Дмитровский г.о.	564	5%	1045	-8%	798	1%
Коломенский г.о.	570	-8%	598	-5%	343	1%
Ленинский г.о.	3589	-3%	2078	1%	3009	-4%
Можайский г.о.	339	-2%	498	-2%	368	-7%
Наро-Фоминский г.о.	852	2%	1652	2%	1009	3%
Одинцовский г.о.	2487	1%	13 653	-1%	3710	1%
Срехово-Зуевский г.о.	336	4%	680	11%	387	-9%
Пушкинский г.о.	3275	-2%	2501	1%	2685	13%
Раменский г.о.	667	-3%	990	4%	1512	-5%
Русский г.о.	997	7%	699	-9%	777	-7%
Сергиево-Посадский г.о.	476	5%	640	-5%	695	9%
Талдомский г.о.	367	-11%	385	6%	301	-1%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	-	-	-	-	12 598	82% ¹⁾
Волоколамский г.о.	-	-	1030	-4%	-	-
г.о. Балашиха	-	-	-	-	17 323	-8%
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	-	-	-	-	-	-
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-
г.о. Ивантеевка	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	3533	-6%	-	-	4149	-24%
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям.Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-
г.о. Королев	-	-	-	-	-	-
г.о. Красноармейск	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	5767	-4%	28 985	4%	28 092	6%

г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-
г.о. Лосино-Петровский	-	-	-	-	-	-
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-
г.о. Лыткарино	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	2249	-3%	7882	-3%	5707	-5%
г.о. Мытищи	6600	н/д	-	-	-	-
г.о. Озеры	-	-	-	-	-	-
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	12 000	н/д	12 240	н/д
г.о. Протвино	-	-	-	-	-	-
г.о. Пущино	-	-	-	-	-	-
г.о. Серебряные Пруды	-	-	-	-	-	-

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

Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	1169	7%	-	-	4585	-8%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Фрязино	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	18 300	3%	6584	4%
г.о. Черноголовка	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-

г.о. Шатура	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	-	-	-	-	4545	-15%
г.о. Электрогорск	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-

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

Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Дмитровский г.о.	2563	1%	-	-	-	-
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	4285	-6%	9579	-24%	-	-
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	1602	7%	-	-	14 615	н/д
Одинцовский г.о.	10 500	77% ⁽¹⁾	-	-	17 490	-3%
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	4401	12%	-	-



Пушкинский г.о.	2880	3%	-	-	18 400	-5%		
Раменский г.о.	2149	5%	-	-	3091	-18%		
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, 4 кв. 2022 г., руб./кв.м

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	3028	2%	-	-	-	-	-	-
Волоколамский г.о.	1945	5%	-	-	-	-	-	-
г.о. Балашиха	12 137	-4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	11 133	н/д	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	3173	-5%	3000	н/д	-	-	-	-
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	7420	11%	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	17 019	4%	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	4670	-6%	-	-	12 037	-7%	-	-
г.о. Клин	2540	9%	-	-	-	-	-	-
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	15 617	-2%	-	-	3 934	н/д	-	-

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

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Лобня	7071	25%	-	-	-	-	-	-
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Луховицы	6867	6%	-	-	-	-	-	-
г.о. Люберцы	6373	-9%	5400	29%	-	-	-	-
г.о. Мытищи	5563	8%	-	-	10 810	4%	-	-
г.о. Павловский Посад	1471	-3%	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	3803	-8%	-	-	-	-	-	-
г.о. Серпухов	7580	2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	3619	-8%	-	-	3300	3%	-	-
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	-	-	-	-	-	-



Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Чехов	2384	2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	-	-	-	-	6607	-48% ¹⁾	-	-
Дмитровский г.о.	4087	-3%	-	-	-	-	3159	4%
Коломенский г.о.	4057	-27%	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	6141	-5%	-	-	-	-	10 237	7%
Можайский г.о.	2705	7%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	2522	3%	-	-	10 414	2%	-	-
Одоярский г.о.	10 096	-1%	-	-	39 474	0%	15 029	-10%
Орехово-Зуевский г.о.	3632	4%	-	-	-	-	-	-
Пушкинский г.о.	6700	9%	-	-	7361	н/д	-	-
Раменский г.о.	1197	-1%	4040	1%	-	-	-	-
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	2440	-6%	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м								
Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	-	-	-	-	685	-2%	2160	-3%
Волоколамский г.о.	2539	-5%	-	-	-	-	563	13%
г.о. Балашиха	1234	6%	7341	4%	10 000	н/д	5384	-2%
г.о. Воскресенск	-	-	1696	3%	-	-	599	3%
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	3015	12%
г.о. Домодедово	3679	-4%	-	-	-	-	1455	-4%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	-	-	-	-	-	-	2717	-2%
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-	202	6%
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-	14 567	-13%
г.о. Красногорск	-	-	-	-	-	-	-	-



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

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Лобня	-	-	-	-	-	-	2719	н/д
г.о. Лотошино	-	-	-	-	-	-	289	-18%
г.о. Луховицы	-	-	-	-	-	-	228	3%
г.о. Люберцы	-	-	-	-	2505	-2%	3031	11%
г.о. Мытищи	1845	7%	3800	-2%	-	-	3506	26%
г.о. Павловский Посад	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Подольск	-	-	-	-	-	-	2630	24%
г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-	339	6%
г.о. Солнечногорск	-	-	2205	-21%	5000	14%	-	-1
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-	1219	-
г.о. Химки	-	-	3857	н/д	-	-	6189	-1%

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

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Щелково	-	-	-	-	3968	-12%	1299	13%
Дмитровский г.о.	-	-	3964	2%	-	-	1171	-2%
Коломенский г.о.	-	-	-	-	-	-	514	3%
Ленинский г.о.	-	-	-	-	7411	-15%	4556	3%
Можайский г.о.	-	-	-	-	-	-	272	-4%
Наро-Фоминский г.о.	-	-	-	-	3986	н/д	1805	-4%
Одинцовский г.о.	11 440	-6%	-	-	20 197	-2%	8396	31% ¹
Орехово-Зуевский г.о.	-	-	-	-	-	-	393	-42% ²
Пушкинский г.о.	-	-	-	-	-	-	3671	-1%
Раменский г.о.	-	-	3137	6%	3619	н/д	-	-
Рузский г.о.	1040	6%	-	-	-	-	1412	-4%
Сергиево-Посадский г.о.	6120	-14%	11 299	н/д	-	-	-	-

Цены предложения по диапазонам площадей

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

Диапазоны площадей, сот.	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	3064	-2%	3931	2%	2355	2%
> 5 ≤ 10	1460	-1%	1737	-4%	1450	1%
> 10 ≤ 15	1152	3%	1906	-1%	1012	-3%
> 15 ≤ 30	1287	4%	4586	3%	702	-1%



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

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

Диапазоны площадей, сот.	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	8872	-5%	-	-	-	-	10 237	7%
> 5 ≤ 10	7068	-21%	-	-	7961	3%	-	-
> 10 ≤ 15	5604	13%	-	-	6607	-48% ⁽¹⁾	-	-
> 15 ≤ 30	7674	3%	3896	15%	16 932	-3%	9610	-8%
> 30 ≤ 50	5113	-4%	4040	1%	3934	н/д	-	-
> 50 ≤ 100	8082	-3%	3000	н/д	8804	-14%	-	-
> 100 ≤ 300	6588	-2%	-	-	-	-	-	-
> 300 ≤ 500	3103	-18%	-	-	-	-	-	-
> 500 ≤ 1000	3435	3%	-	-	-	-	-	-
> 1000	1370	-3%	-	-	-	-	-	-

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

Диапазоны площадей, сот.	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
≤ 5	-	-	3800	-2%	6400	н/д	-	-
> 5 ≤ 10	-	-	3964	2%	5248	-14%	2266	-2%
> 10 ≤ 15	6120	-14%	-	-	-	-	-	-
> 15 ≤ 30	2352	-8%	4713	-1%	7605	18%	5052	-1%
> 30 ≤ 50	11 440	-6%	-	-	-	-	3683	19%
> 50 ≤ 100	-	-	2205	-21%	3973	-11%	2231	-7%
> 100 ≤ 300	2539	-5%	3857	-33% ⁽²⁾	10 318	-2%	2281	28%



> 300 ≤ 500	-	-	-	-	2117	-2%	2412	18%
> 500 ≤ 1000	-	-	7341	4%	-	-	2411	1%
> 1000	1785	3%	-	-	685	-2%	1786	-19%

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

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

СтатРиелт
некоммерческая организация

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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2023 года 1

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)

типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах)

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	2	23	11	9	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	7	20	12	10	11	13

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной ротацией объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть существенно 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)

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 (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта; г. Алупка; г. Евпатория; 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 километров от регионального центра, территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий;

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

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3277-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2023-goda-1>

Рис. 7. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции (по данным ООО «Информ-оценка») на рынке земельных участков под сельскохозяйственное использование в Московской области по итогам I полугодия 2023 г. представлены на рис. 8.



Исследование рынка недвижимости применительно к анализу ликвидности (Сроков экспозиции объектов)

выполнено по заказу Банка России

Главная
 Цены и ставки арендной платы
 Сроки экспозиций
 Как пользоваться?
 Контакты

Московская область

+ Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование

Посмотреть обзор опубликованных источников цен по ликвидности недвижимости в России

Выберите город

- Волгоград
- Воронеж
- Екатеринбург
- Казань
- Краснодар
- Красноярск
- Москва
- Московская область
- Нижегород
- Новосибирск
- Омск
- Пермь
- Ростов-на-Дону
- Самара
- Санкт-Петербург
- Уфа
- Челябинск

Тип недвижимости Земельные учас...	Сегмент <input type="radio"/> Земли коммерческого назнач... <input type="radio"/> Земли под жилищное строи... <input checked="" type="radio"/> Земли сельхоз назначения	Подсегмент/класс <input checked="" type="radio"/> Земли сельхоз назначения	Управление графиками 1 месяц	Полугодие I 2023	Акции (с 2019 по 2022 гг.)
---------------------------------------	--	---	---------------------------------	---------------------	----------------------------

Московская область. Земли сельхоз назначения. I 2023
Тепловая карта. Сроки экспозиции

Московская область. Земли сельхоз назначения. Земли сельхоз назначения. Типовые сроки экспозиции, дней

		Земли сельхоз назначения	
		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	
Вид права - собственность	1-15 га.	330	330
	>15 га.	360	360
Вид права - долгосрочная аренда	1-15 га.	360	360
	>15 га.	390	390

Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под сельскохозяйственное использование в Московской области по итогам I полугодия 2023 г.

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

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемому, составляет от 7 до 1 мес.

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

Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю активность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военнополитического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему

¹ <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20октябрь.pdf>



миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривластных конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящиеся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

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

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

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих и запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду



на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%;
- квартир вторичного рынка – на 5%;
- индивидуальных домов – на 8%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%;
- торговых помещений и зданий – на 4%;
- административных помещений и зданий – на 2%;
- складских помещений и зданий – на 6%;
- производственных помещений и зданий – на 3%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

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

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выделенных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

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

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



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

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

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источник: 1. <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202023%20октябрь.pdf>

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

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

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

21 февраля 2022 года, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля 2022 года Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В данном подразделе проводится 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.

Как отмечалось ранее, оцениваемый объект непосредственно связан с рынком недвижимости.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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



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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект, представлено в табл. 15.

Таблица 15.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

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

Таблица 16.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	ввиду того, что оцениваемый объект имеет нетипичное сочетание категории и вида разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), то рассматривались земельные участки с категориями: земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения
вид разрешенного использования объекта	ввиду того, что оцениваемый объект имеет нетипичное сочетание категории и вида разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для сельскохозяйственного производства), то рассматривались земельные участки с категориями: земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная зона в пределах региона	рассматривался сектор Московской области от Щелковского до Егорьевского шоссе (Ярославское, Щелковское, Носовихинское, Горьковское, Рязанское, Новорязанское, Егорьевское шоссе Московской области), ценовая зона не локализовалась
типовая 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
наличие построек	свободный земельный участок

Источник: 1. Анализ оценщика.



В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 17.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 2	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 3	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 4	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 5	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 6	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 7	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 8	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 9	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 10	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 11	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 12	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 13	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 14	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 15	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 16	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 17	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 18	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 19	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 20	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 21	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 22	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 23	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 24	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 25	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства



Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 26	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 27	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 28	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 29	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 30	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 31	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 32	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 33	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 34	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 35	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 36	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 37	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 38	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 39	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 40	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 18.

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 Починки
Объект 12	Московская область, Ногинский район рядом с Ямкино
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 Кабаново
Объект 16	Московская область, Ногинский район рядом с Дядькино
Объект 17	Московская область, Ногинский район рядом с Дядькино
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 Воскресенское
Объект 21	Московская область, Ногинский район рядом с Ботово
Объект 22	Московская область, Ногинский район рядом с Воскресенское
Объект 23	Московская область, Ногинский район рядом с Беседы
Объект 24	Московская область, Ногинский район рядом с Боково
Объект 25	Московская область, Ногинский район рядом с Беседы
Объект 26	Московская область, Щелковский район рядом с Никифорово
Объект 27	Московская область, Ногинский район рядом с Есино
Объект 28	Московская область, Ногинский район рядом с Есино
Объект 29	Московская область, Ногинский район рядом с Колонтаево
Объект 30	Московская область, Ногинский район рядом с Степаново
Объект 31	Московская область, Ногинский район рядом с Фрязево
Объект 32	Московская область, Ногинский район рядом с Фрязево
Объект 33	Московская область, Ногинский район рядом с Есино
Объект 34	Московская область, Ногинский район рядом с Бабеево
Объект 35	Московская область, Раменский г.о., д. Прудки
Объект 36	Московская область, Раменский г.о., сельское поселение Чулковское



Объект анализа	Адрес объекта
Объект 37	Московская область, Ногинский район, Старая Купавна
Объект 38	Московская область, Пушкинский район, рядом с Лесные Поляны
Объект 39	Московская область, Ленинский г.о., пос. Володарского, ул. Центральная
Объект 40	Московская область, г.о. Щёлково, д. Никифорово

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 19.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 1	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 44 км от МКАД
Объект 2	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 44 км от МКАД
Объект 3	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 35 км от МКАД
Объект 4	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 37 км от МКАД
Объект 5	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 6	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 50 км от МКАД
Объект 7	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 63 км от МКАД
Объект 8	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 31 км от МКАД
Объект 9	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 45 км от МКАД
Объект 10	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 38 км от МКАД
Объект 11	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 40 км от МКАД
Объект 12	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 37 км от МКАД
Объект 13	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 37 км от МКАД
Объект 14	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 35 км от МКАД
Объект 15	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 28 км от МКАД
Объект 16	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 17	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 18	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 19	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 20	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 21	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 45 км от МКАД
Объект 22	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 32 км от МКАД
Объект 23	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 48 км от МКАД
Объект 24	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 31 км от МКАД
Объект 25	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 48 км от МКАД
Объект 26	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 23 км от МКАД
Объект 27	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 28	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 29	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 26 км от МКАД
Объект 30	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 40 км от МКАД
Объект 31	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 32	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 33	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 34	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 38 км от МКАД
Объект 35	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Рязанское ш., 25 км от МКАД
Объект 36	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Рязанское ш., 21 км от МКАД
Объект 37	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 24 км от МКАД
Объект 38	до 15 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 14 км от МКАД
Объект 39	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 17 км от МКАД
Объект 40	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 16 км от МКАД

* - значение данного показателя определено с использованием информации, представленной в тексте объявлений или с использованием сервиса «Яндекс.Карты», путем построения маршрута на автомобиле от местоположения объектов анализа до пересечения соответствующего шоссе с МКАД.

Источник: 1. Анализ оценщика.



Таблица 20.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта*	Форма объекта
Объект 1	1 168 600	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	443 800	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	38 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	313 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	115 500	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	188 600	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	263 761	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	827 776	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	2 631 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	1 690 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	489 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	120 480	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	584 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	437 178	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 15	1 059 824	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 16	241 677	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 17	173 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 18	207 225	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 19	140 157	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 20	204 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 21	706 477	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 22	973 862	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 23	363 064	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 24	973 870	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 25	282 663	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 26	69 200	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 27	2 062 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 28	1 575 331	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 29	360 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 30	520 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 31	832 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 32	244 585	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 33	309 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 34	257 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 35	24 500	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 36	24 500	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 37	64 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 38	441 234	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 39	20 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 40	171 420	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 1	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 2	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 3	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 4	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 5	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 6	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 7	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных



Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 8	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 9	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 10	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 11	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 12	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 13	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 14	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 15	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 16	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 17	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 18	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 19	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 20	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 21	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 22	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 23	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 24	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 25	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 26	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 27	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 28	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 29	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 30	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 31	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 32	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 33	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 34	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 35	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 36	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 37	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 38	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 39	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 40	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

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

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

Данные о 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 анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 9	в наличии	нет	нет
Объект 10	в наличии	рядом река	нет
Объект 11	в наличии	нет	нет
Объект 12	в наличии	нет	нет
Объект 13	в наличии	нет	нет
Объект 14	в наличии	нет	нет
Объект 15	в наличии	рядом река	нет
Объект 16	в наличии	нет	нет
Объект 17	в наличии	нет	нет
Объект 18	в наличии	рядом река	нет
Объект 19	в наличии	нет	нет
Объект 20	в наличии	нет	нет
Объект 21	в наличии	нет	нет
Объект 22	в наличии	нет	нет
Объект 23	в наличии	нет	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	река по участку	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	нет	нет
Объект 38	в наличии	нет	нет
Объект 39	в наличии	нет	нет
Объект 40	в наличии	рядом река	нет

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения 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	85 216 000	103
Объект 9	238 898 000	91
Объект 10	173 722 000	103
Объект 11	51 942 000	106
Объект 12	13 102 000	109
Объект 13	54 029 000	93
Объект 14	41 178 000	94
Объект 15	94 433 000	89
Объект 16	25 706 000	106
Объект 17	18 673 000	108



Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 18	22 059 000	106
Объект 19	15 111 000	108
Объект 20	21 669 000	106
Объект 21	65 315 000	92
Объект 22	88 441 000	91
Объект 23	38 310 000	106
Объект 24	88 531 000	91
Объект 25	29 770 000	105
Объект 26	62 000 000	896
Объект 27	313 363 000	152
Объект 28	239 525 000	152
Объект 29	38 856 000	108
Объект 30	79 030 000	152
Объект 31	126 481 000	152
Объект 32	37 177 000	152
Объект 33	46 959 000	152
Объект 34	39 016 000	152
Объект 35	15 500 500	633
Объект 36	13 900 000	567
Объект 37	22 895 000	358
Объект 38	302 213 000	685
Объект 39	12 000 000	600
Объект 40	475 000 000	2 771
	мин	89
	макс	2 771
	среднее	317
	медиана	131
	стандартное отклонение	463

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

Анализ данных представленных в табл. 24, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 89 руб./кв. м до 2 771 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

можно утверждать следующее:
Передан через Диадок 15.11.2023 14:56 GMT+03:00

34d988a4-89a5-4533-a9b8-5102ce52123e

Страница 61 из 214



- 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 «низкая», так как срок экспозиции объектов составляет от 7 до 11 мес.

При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 25).

Таблица 25.

Градация сроков экспозиции

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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



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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

1. Значения элемента сравнения (ценообразующего фактора) должно быть различно у объекта оценки и объектов анализа (по данному элементу сравнения потенциально требуется корректировка).

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов 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:					



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
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка)	представлены в табл. 18	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»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»; «в пределах от 51 км от МКАД»	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 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	19	от 14 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	395 397,0	от 20 000 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	нет (коммуникации по границе)	нет (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. 20	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,	Исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно.



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
			корректировка не требуется	сопоставимых объектов не возможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	рядом река	представлена в табл. 23	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- 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 40 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния² указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,44);

² 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)



- для фактора «площадь объекта» отмечается слабое значение корреляционной зависимости (-0,24).

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.

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

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

оказывают (могут оказывать) 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 (бременения) этих прав.

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

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

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 27.

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

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

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

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

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

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

Таблица 10. Продолжение

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

В открытых источниках информации систематизированные исследования, определяющие степень

влияния условий финансирования на стоимость объектов недвижимости не выявлены.

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 28.

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

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

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

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

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

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

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,5%	5,3%	17,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,3%	6,2%	14,5%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	13,5%	8,5%	18,5%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,1%	8,6%	15,6%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 29.

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

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

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

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

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 30.



Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Подтверждение информации



СРД-33, октябрь 2023 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-8 (7,5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-13 (11)
Краснояр	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	3-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Новосибирск	3-5 (4)	5-6 (6,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	7-8 (7,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	3,9	6,7	5,6	8,6	5,6	9,4	7,0	10,8	10,9
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	8-13 (10,5)	8-9 (8,5)	9-13 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Севастополь	6-8 (7)	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	11-13 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	7-12 (9,5)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	10-13 (12,5)
Тамбов	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	10-14 (12)
Тверь	4-7 (5,5)	7-8 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	5-9 (7)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,3	8,8	6,4	9,8	6,5	10,4	7,2	11,2	12,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

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



Таблица 31.

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

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

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

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

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

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

Матрицы коэффициентов

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

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

Таблица 12. Ожогчагис.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

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

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

Матрицы коэффициентов

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

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



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

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

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

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

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

Объект оценки	под жилую застройку	Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны
Центр города		1,00	1,14	1,38	1,35	1,28	1,55
Центры деловой активности		0,88	1,00	1,21	1,18	1,12	1,36
Зоны автомагистралей		0,77	0,82	1,00	0,98	0,93	1,12
Индивидуальные жилые дома		0,74	0,85	1,02	1,00	0,95	1,15
Многоквартирная жилая застройка		0,78	0,89	1,08	1,05	1,00	1,21
Окраины города, промзоны		0,65	0,74	0,89	0,87	0,83	1,00

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

1. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 30

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

Таблица 31

Площадь, сот.	Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России										
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
100-200	0,39	0,76	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,45	2,61
200-300	0,30	0,63	0,77	1,00	1,19	1,38	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
300-400	0,25	0,45	0,54	0,64	1,00	1,14	1,25	1,38	1,45	1,59	1,67
400-500	0,26	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47	
500-600	0,25	0,51	0,65	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33	
600-700	0,23	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22	
700-800	0,23	0,43	0,59	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13	
800-900	0,22	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06	
900-1000	0,22	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	

Таблица 32

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

Таблица 33

Площадь, сот.	Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России									
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,29	1,36	1,41	1,45	1,48	1,51
30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
130-150	0,53	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00



Таблица 36

Земельные участки под жилищную застройку. Данные по г. Москва. Таблица с площадью, сот. и объектом оценки.

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

Таблица 34

Земельные участки. Данные по г. Москва и Московской области. Таблица с площадью, сот. и объектом оценки.

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

Таблица 40

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек. Таблица с площадью, сот. и объектом оценки.

Таблица 35

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г. Москва. Таблица с площадью, сот. и объектом оценки.

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек. Таблица с площадью, сот. и объектом оценки.

Таблица 42

Земельные участки под жилищную застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек. Таблица с площадью, сот. и объектом оценки.

Таблица 44

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек. Таблица с площадью, сот. и объектом оценки.

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

Таблица 43

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек. Таблица с площадью, сот. и объектом оценки.

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек. Таблица с площадью, сот. и объектом оценки.

Таблица 46

Земельные участки под жилищную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек. Таблица с площадью, сот. и объектом оценки.

Источник: 1. «Справочник оценки недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год.

2. Данные исследования также представлены в издании «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.



отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

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

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

Таблица 34.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ³						
Площадь, кв.м	аналог					
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки <1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

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

Таблица 34

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

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 35

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

Таблица 39

Земельные участки в городах-миллионниках					
Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки <1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,61
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32
3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04
>10000	0,62	0,76	0,85	0,95	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел.					
Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки <1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,33
3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
6000-10000	0,64	0,79	0,90	1,00	1,04
>10000	0,62	0,75	0,85	0,95	1,00

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

Таблица 35

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

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

Таблица 36

Земельные участки г. Москва					
Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки <1500	1,00	1,17	1,28	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					
Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки <1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
6000-10000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

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

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

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

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) г. Москва					
Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки <1500	1,00	1,22	1,40	1,56	1,63
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,28	1,33
3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,12	1,17
6000-10000	0,64	0,78	0,89	1,00	1,04
>10000	0,61	0,75	0,85	0,96	1,00

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах-миллионниках					
Площадь, кв.м	аналог				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки <1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,67
1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,47
3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,20
6000-10000	0,64	0,79	0,90	1,00	1,06
>10000	0,62	0,75	0,85	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 1млн. 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	1,25
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	1,39
1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,22
3000-6000	0,80	0,91	1,00	1,08
6000-10000	0,74	0,85	0,93	1,00
>10000	0,72	0,82	0,90	0,97

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС г. Санкт-Петербург				
Площадь, кв.м	аналог:			
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000
объект оценки <1500	1,00	1,19	1,34	1,52
1500-3000	0,84	1,00	1,12	1,23
3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,10
6000-10000	0,68	0,81	0,91	1,00
>10000	0,66	0,78	0,88	0,96

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

Наличие коммуникаций

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

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 35.

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

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

Значения корректировок, средние по городам России, в границах доверительных интервалов

Таблица 59

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

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

Таблица 59 (продолжение)

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



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

Таблица 61 (продолжение)

города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел. и соответствующие регионы

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

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

Таблица 61 (продолжение)

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

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

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

Таблица 62

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

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

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

Таблица 63

Коммуникации	Аналог									
	Отсутств. уют	Э	Г	В, К, Т, Комам	Э, Г	Э, В, К, Т, Комам	В, К, Т, Э, Г, Комам	Т, Комам	В, К, Т, Э, Г, Комам	Т, Комам
Объект оценки	Отсутствуют	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, Комам	20%	2%	-2%	0%	-17%	-15%	-19%	-31%	
	Э, Г	45%	23%	18%	21%	0%	2%	-2%	-17%	
Э, В, К, Т, Комам	42%	20%	15%	18%	2%	0%	-4%	-19%		
Г, В, К, Т, Комам	48%	25%	20%	23%	2%	4%	0%	-15%		
Э, Г, В, К, Т, Комам	74%	48%	42%	45%	20%	23%	18%	0%		

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

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

Таблица 64

Коммуникации	Аналог									
	Отсутств. уют	Э	Г	В, К, Т, Комам	Э, Г	Э, В, К, Т, Комам	В, К, Т, Э, Г, Комам	Т, Комам	В, К, Т, Э, Г, Комам	Т, Комам
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-18%	-19%	-17%	-34%	-32%	-33%	-45%	
	Э	22%	0%	-2%	2%	-19%	-17%	-18%	-33%	
	Г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-30%	
	В, К, Т, Комам	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-18%	-19%	-34%	
	Э, Г	51%	24%	22%	26%	0%	3%	2%	-17%	
Э, В, К, Т, Комам	46%	20%	18%	22%	3%	0%	-2%	-19%		
Г, В, К, Т, Комам	48%	22%	20%	24%	-2%	2%	0%	-18%		
Э, Г, В, К, Т, Комам	82%	49%	46%	50%	20%	24%	22%	0%		

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

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

Таблица 65

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

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

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



Таблица 36.

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

Матрицы коэффициентов Таблица 59¹⁶

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

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

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

Таблица 60¹⁷

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

Таблица 61

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

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

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

Таблица 62¹⁸

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

Таблица 63

Под объекты рекреации	Аналог							
	Отсутств уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутств 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							
	Отсутств уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Э, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Отсутств 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%	14%	20%	19%	0%

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

Рельеф объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния рельефа на стоимость земельных участков различного назначения. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения



зависимости от рельефа, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74	0,89
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,99	0,94	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,79	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,79	0,83

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,96	0,88	1,00

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

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

Форма объекта

В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния формы на стоимость земельных участков различного назначения. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statielt.ru (см. табл. 38).

Таблица 38.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования			1,00
2		0,72	0,91	0,82
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,23	1,15
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,14	1,32	1,23

Подтверждение информации



Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение

Итого: расчет стоимости на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2023 года

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	граница	граница	значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	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 извилистыми или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	0,91	0,82
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,23	1,15
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,14	1,32	1,23

Примечания:

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

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

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

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проводов;
- 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;
- участки, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, могут быть подтоплены водами, заблаговременно;
- 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://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3275-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoy-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

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



Таблица 39.

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

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

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

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

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

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

Таблица 126

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,87	0,86	0,88
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,93	0,94	0,95

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

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

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

Таблица 127

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 128

№	Категория городов	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями		
		Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,85	0,81	0,88
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80	0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,76	0,84
5	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,82	0,87	0,97

Таблица 129

№	Категория городов	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями		
		Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,90	0,86	0,93
2	Санкт-Петербург	0,94	0,90	0,99
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,94
4	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,86	0,81	0,90
5	города с населением менее 0,5 млн. человек	0,97	0,92	1,00

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

Вышеуказанные исследования представлены:

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



Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 40, 41.

Таблица 40.

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

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

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

Таблица 113

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

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 130. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,21	1,26
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,26	1,23	1,30

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

Таблица 133. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них - Земельные участки под объекты рекреации

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

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

Передан через Диадок 15.11.2023 14:56 GMT+03:00

34d988a4-89a5-4533-a9b8-5102ce52123e

Страница 83 из 214



Таблица 41.

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

Итого расчеты Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал
на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2023 года

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	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 изрезанной или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	0,91	0,82
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,23	1,15
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,14	1,32	1,23

Примечания:

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

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

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

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проводов;
- 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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3275-na-konfiguratsiyu-formu-relief-zemelno-go-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 42.



Таблица 42.

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

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

Таблица 134. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,75	0,73	0,76
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,73	0,71	0,75

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁴²

Таблица 136. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них - Земельные участки под жилую застройку

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

Таблица 137. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них - Земельные участки под объекты рекреации

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

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

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены:

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 43.



Таблица 43.

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

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.10.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 г.)

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета StatRight 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 и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,10	1,25	1,17
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,19	1,12
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, сложной с участком, либо собственной внутритриплощадочной «дорогой» (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью – для участков производственного и складского назначения	1,07	1,30	1,16
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,16	1,32	1,23
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,09	1,17	1,12
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,02	1,12	1,06

Примечания:

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

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

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

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

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

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

Таблица 119

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁸

Таблица 121

№	Категория городов	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории		
		Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,87	0,82	0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79	0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81	0,93
4	города с населением менее 1 млн. человек	-	-	-

Таблица 122

№	Категория городов	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории		
		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

Источники: 1. <https://statright.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3288-na-blagoustroystvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnym-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

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

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



3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

В данном разделе содержатся 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.

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена как «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается от 7 до 11 месяцев.

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

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

8. 21 февраля 2022 года, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

24 февраля 2022 года Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

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

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



РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

Оцениваемый земельный участок оценивается при допущении, что на нём отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства (улучшения).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

При рассмотрении возможной застройки оцениваемого земельного участка анализ проводится с учетом того, что данный участок свободен от какой-либо застройки (т.е. не застроен).

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 земельного участка как свободного, оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельного участка, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на нём 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) самого земельного участка.



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, рассматриваемый земельный участок имеет категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства.

Как следствие, у оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка 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 оцениваемого земельного участка как незастроенного является его использование в целях для сельскохозяйственного производства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка в целях для сельскохозяйственного производства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 44.

Таблица 44.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка

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 оцениваемого земельного участка установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участка является его использование в текущем состоянии (участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства).



РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Основные понятия оценки

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

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

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

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

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это



дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

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

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

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

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



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

1. Метод сравнения продаж.

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

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

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

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

где:

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

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

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

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

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

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

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

3. Метод выделения.

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

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя



отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.



объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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



Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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



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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

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

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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



РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

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

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 45.

Таблица 45.

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 оцениваемого земельного участка (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 оцениваемого земельного участка (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в	Метод использовать не целесообразно	



Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	использовании данного метода.		
Метод выделения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемый земельный участок оценивается при допущении, что он является незастроенным. 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, оцениваемый земельный участок является незастроенным. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
	На дату проведения оценки оцениваемый земельный участок сдан в аренду, что подтверждается Договором аренды и другими документами.		
Метод предполагаемого использования	На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельного участка в аренду, с учетом дохода от его продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия Договора аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
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	
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.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.2.1 Общие положения

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

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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

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



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.

6.2.2 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 договора аренды земельного участка позволяет рассматривать только один вариант использования этого земельного участка – сдача в аренду на срок и по арендной ставке, предусмотренных договором аренды с последующей продажей объекта (земельного участка) по рыночной стоимости (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 аренды оцениваемого земельного участка, а именно Договор аренды действует 30 лет начиная с 01.08.2015 г., т.е. до 01.08.2045 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит 261 месяц $((01.08.2045 - 15.11.2023)/365*12=261)$ или 21,75 года.

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

Способность оцениваемого земельного участка приносить доход в течение периода прогнозирования определяется Договором аренды.

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

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

Доход от использования земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре аренды оцениваемого земельного участка, и составляет 2 130 руб. в месяц без НДС, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

В настоящем отчете в качестве операционных расходов, которые несет собственник объекта (объектов) оценки, рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным заказчиком оценки (Решение Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха» № 02/03 от 10.06.2015 г.), применяется налоговая ставка 0,3% в год от кадастровой стоимости земельного участка.

Размер ежемесячного земельного налога определяется на основе зависимости следующего вида:



$$C_{\text{налог}} = \frac{0,3\% * C_{\text{кад.}}}{12},$$

где:

0,3 - ставка годового земельного налога;

12 - количество месяцев в году;

$C_{\text{кад.}}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. Значение данного показателя определялось на основе данных, представленных в Выписке из ЕГРН и составляет 1 043 848,08 руб.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемого земельного участка представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемого земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер	Налоговая ставка, %	Кадастровая стоимость, руб.	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.
1	50:15:0000000:191	0,3	1 043 848,08	261

Источник: 1. Расчёты оценщика.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельного участка определен как разность между доходами (ежемесячной арендной ставкой) и ежемесячными операционными расходами.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемого земельного участка представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемого земельного участка

№ п/п	Кадастровый номер	Ставка аренды, руб./мес. без учёта НДС	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.	Ежемесячный чистый операционный доход, руб./мес. без учёта НДС
1	50:15:0000000:191	2 130	261	1 869

Источник: 1. Расчёты оценщика.

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохранит способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия Договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельных участков по рыночной стоимости без учета обременений (Договора аренды). Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен ниже.

Для расчета постпрогнозной стоимости объекта (объектов) оценки необходимо определить стоимость оцениваемого земельного участка без учета обременения в виде аренды.

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 подтвержденных 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 подтвержденная 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 офферт 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 30 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 № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 48.



Таблица 48.

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 октябре 2023 г.	5-7% (6%)	8-11% (9,5%)	6-9% (7,5%)	10-12% (11%)	7-11% (9%)	11-14% (12,5%)	8-10% (9%)	12-14% (13%)	12-14% (13%)
г. Москва в октябре 2023 г.	4-5% (4,5%)	5-8% (6,5%)	5-6% (5,5%)	9-10% (9,5%)	6-7% (6,5%)	9-12% (10,5%)	5-7% (6%)	9-12% (10,5%)	10-12% (11%)

Подтверждение информации



СРД-33, октябрь 2023 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-8 (7)	3-6 (4,3)	6-9 (7,3)	4-7 (5,3)	6-10 (8)	7-8 (7,5)	8-12 (10)	9-12 (10,3)
Екатеринбург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	3-6 (5,3)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-13 (11)
Краснояр	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	3-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Новосибирск	3-5 (4)	5-6 (6,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	7-8 (7,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	3,9	6,7	5,6	8,6	5,6	9,4	7,0	10,8	10,9
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	8-13 (10,5)	8-9 (8,5)	9-13 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Севастополь	6-8 (7)	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	11-13 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	7-12 (9,5)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	10-13 (12,5)
Тамбов	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	10-14 (12)
Тверь	4-7 (5,5)	7-8 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	5-9 (7)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,3	8,8	6,4	9,8	6,5	10,4	7,2	11,2	12,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 13%, 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. 49.



Таблица 49.

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	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Категория	Разрешенное использование
Объект 1	808 672 000	-13	703 544 640	44	1 168 600	нет	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 2	307 110 000	-13	267 185 700	44	443 800	рядом водоем	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 3	27 000 000	-13	23 490 000	35	38 000	рядом река	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 4	78 250 000	-13	68 077 500	37	313 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 5	60 000 000	-13	52 200 000	15	115 500	рядом озеро	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 6	40 854 000	-13	35 542 980	50	188 600	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 7	29 000 000	-13	25 230 000	63	263 761	рядом река	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 8	85 216 000	-13	74 137 920	31	827 776	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 9	238 898 000	-13	207 841 260	45	2 631 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 10	173 722 000	-13	151 138 140	38	1 690 000	рядом река	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 11	51 942 000	-13	45 189 540	40	489 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 12	13 102 000	-13	11 398 740	37	120 480	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 13	54 029 000	-13	47 005 230	37	584 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 14	41 178 000	-13	35 824 860	35	437 178	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 15	94 433 000	-13	82 156 710	28	1 059 824	рядом река	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 16	25 706 000	-13	22 364 220	30	241 677	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 17	18 673 000	-13	16 245 510	30	173 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 18	22 059 000	-13	19 191 330	30	207 225	рядом река	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 19	15 111 000	-13	13 146 570	30	140 157	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 20	21 669 000	-13	18 852 030	30	204 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 21	65 315 000	-13	56 824 050	45	706 477	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 22	88 441 000	-13	76 943 670	32	973 862	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 23	38 310 000	-13	33 329 700	48	363 064	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 24	88 531 000	-13	77 021 970	31	973 870	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 25	29 770 000	-13	25 899 900	48	282 663	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 26	62 000 000	-13	53 940 000	23	69 200	нет	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 27	313 363 000	-13	272 625 810	36	2 062 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство



Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Категория	Разрешенное использование
							ого назначения	
Объект 28	239 525 000	-13	208 386 750	36	1 575 331	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 29	38 856 000	-13	33 804 720	26	360 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 30	79 030 000	-13	68 756 100	40	520 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 31	126 481 000	-13	110 038 470	36	832 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 32	37 177 000	-13	32 343 990	36	244 585	река по участку	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 33	46 959 000	-13	40 854 330	36	309 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 34	39 016 000	-13	33 943 920	38	257 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 35	15 500 500	-13	13 485 435	25	24 500	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 36	13 900 000	-13	12 093 000	21	24 500	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 37	22 895 000	-13	19 918 650	24	64 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 38	302 213 000	-13	262 925 310	14	441 234	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 39	12 000 000	-13	10 440 000	17	20 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 40	475 000 000	-13	413 250 000	16	171 420	рядом река	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство

Источник: 1. Анализ оценщика 2. Расчеты оценщика

Вторым этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие других характеристик, 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 оцениваемого объекта, который указанный фактор имеет.

В рамках настоящего отчета величина поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов, определена на основе данных, представленных на сайте <https://statriel.ru>.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость объектов, представлены в табл. 50.



Таблица 50.

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 01.10.2023 года

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	граница	граница	значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	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 закрепленными или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	0,91	0,82
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,23	1,15
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,14	1,32	1,23

Примечания:

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

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

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадрат или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересечен некоторые участки межутся неправильной формы 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-01-10-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3275-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoq-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-qoda>

Формула для расчета значения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек), имеет следующий вид:

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

где:

$K_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента наличия улучшения для объекта оценки;

$K_{ОА}$ - среднее значение коэффициента наличия улучшения для объекта-аналога.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор отсутствует, составит:

$$П = \left(\frac{1,23}{1} - 1 \right) * 100\% = 23\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор есть, составит:

$$П = \left(\frac{1,23}{1,23} - 1 \right) * 100\% = 0\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек), для объекта-аналога № 32, у которого река протекает по его территории, составит:

$$П = \left(\frac{1,23}{1,32} - 1 \right) * 100\% = -7\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек), представлены в табл. 51.

Передан через Диадок 15.11.2023 14:56 GMT+03:00

34d988a4-89a5-4533-a9b8-5102ce52123e

Страница 110 из 214



Таблица 51.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после скидки на торг, 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	703 544 640	23	865 359 907	741	44	1 168 600	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 2	267 185 700	0	267 185 700	602	44	443 800	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 3	23 490 000	0	23 490 000	618	35	38 000	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 4	68 077 500	23	83 735 325	268	37	313 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 5	52 200 000	0	52 200 000	452	15	115 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 6	35 542 980	23	43 717 865	232	50	188 600	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 7	25 230 000	0	25 230 000	96	63	263 761	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 8	74 137 920	23	91 189 642	110	31	827 776	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 9	207 841 260	23	255 644 750	97	45	2 631 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 10	151 138 140	0	151 138 140	89	38	1 690 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 11	45 189 540	23	55 583 134	114	40	489 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 12	11 398 740	23	14 020 450	116	37	120 480	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 13	47 005 230	23	57 816 433	99	37	584 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 14	35 824 860	23	44 064 578	101	35	437 178	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 15	82 156 710	0	82 156 710	78	28	1 059 824	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 16	22 364 220	23	27 507 991	114	30	241 677	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 17	16 245 510	23	19 981 977	116	30	173 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 18	19 191 330	0	19 191 330	93	30	207 225	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 19	13 146 570	23	16 170 281	115	30	140 157	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 20	18 852 030	23	23 187 997	114	30	204 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 21	56 824 050	23	69 893 582	99	45	706 477	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 22	76 943 670	23	94 640 714	97	32	973 862	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 23	33 329 700	23	40 995 531	113	48	363 064	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 24	77 021 970	23	94 737 023	97	31	973 870	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 25	25 899 900	23	31 856 877	113	48	282 663	земли	для



Объект-аналог	Цена объекта-аналога после скидки на торг, 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 26	53 940 000	23	66 346 200	959	23	69 200	сельскохозяйственного назначения земли населенных пунктов	сельскохозяйственного производства личное подсобное хозяйство
Объект 27	272 625 810	23	335 329 746	163	36	2 062 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 28	208 386 750	23	256 315 703	163	36	1 575 331	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 29	33 804 720	23	41 579 806	115	26	360 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 30	68 756 100	23	84 570 003	163	40	520 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 31	110 038 470	23	135 347 318	163	36	832 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 32	32 343 990	-7	30 079 911	123	36	244 585	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 33	40 854 330	23	50 250 826	163	36	309 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 34	33 943 920	23	41 751 022	162	38	257 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 35	13 485 435	23	16 587 085	677	25	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 36	12 093 000	23	14 874 390	607	21	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 37	19 918 650	23	24 499 940	383	24	64 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 38	262 925 310	23	323 398 131	733	14	441 234	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 39	10 440 000	23	12 841 200	642	17	20 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 40	413 250 000	0	413 250 000	2 411	16	171 420	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство

Источник: 1. Анализ оценщика 2. Расчеты оценщика.

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния³ 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 корреляции свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 52.

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)



Таблица 52.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,5
Площадь	-0,3
Категория	подлежит процедуре перекодирования
Разрешенное использование	подлежит процедуре перекодирования

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что характеристиками, влияющими на цену продажи рассматриваемых объектов, являются:

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,5);
- «площадь». Для данной характеристики отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,3).

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемому, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемому

Объект-аналог	Характеристика объекта				Удельная цена, руб./кв. м
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование	
Объект 1	44	1 168 600	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	741
Объект 2	44	443 800	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	602
Объект 3	35	38 000	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	618
Объект 4	37	313 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	268
Объект 5	15	115 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	452
Объект 6	50	188 600	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	232
Объект 7	63	263 761	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	96
Объект 8	31	827 776	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	110
Объект 9	45	2 631 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	97
Объект 10	38	1 690 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	89
Объект 11	40	489 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	114
Объект 12	37	120 480	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	116
Объект 13	37	584 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	99
Объект 14	35	437 178	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	101
Объект 15	28	1 059 824	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	78
Объект 16	30	241 677	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	114
Объект 17	30	173 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	116
Объект 18	30	207 225	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	93
Объект 19	30	140 157	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	115
Объект 20	30	204 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	114
Объект 21	45	706 477	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	99
Объект 22	32	973 862	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	97



Объект-аналог	Характеристика объекта				
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 23	48	363 064	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	113
Объект 24	31	973 870	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	97
Объект 25	48	282 663	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	113
Объект 26	23	69 200	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	959
Объект 27	36	2 062 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	163
Объект 28	36	1 575 331	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	163
Объект 29	26	360 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	115
Объект 30	40	520 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	163
Объект 31	36	832 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	163
Объект 32	36	244 585	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	123
Объект 33	36	309 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	163
Объект 34	38	257 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	162
Объект 35	25	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	677
Объект 36	21	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	607
Объект 37	24	64 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	383
Объект 38	14	441 234	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	733
Объект 39	17	20 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	642
Объект 40	16	171 420	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	2 411

Источник: 1. Анализ оценщика.

Процедура перекодировки качественной характеристики «категория объекта»

Двухфакторная модель «Удельная цена – «удаление от МКАД», «площадь объекта» имеет следующий вид:

$$C_{уд.} = 952,227043 \cdot R - 17,4001584 \cdot R - 0,0000910 \cdot S_{об.},$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 54.

Таблица 54.

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	741	80	661
Объект 2	602	146	456
Объект 3	618	340	278
Объект 4	268	280	-12
Объект 5	452	681	-229
Объект 6	232	65	167
Объект 7	96	-168	264
Объект 8	110	338	-228
Объект 9	97	-70	167
Объект 10	89	137	-48
Объект 11	114	212	-98
Объект 12	116	297	-181
Объект 13	99	255	-156



Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м
Объект 14	101	303	-202
Объект 15	78	369	-291
Объект 16	114	408	-294
Объект 17	116	414	-298
Объект 18	93	411	-318
Объект 19	115	417	-302
Объект 20	114	412	-298
Объект 21	99	105	-6
Объект 22	97	307	-210
Объект 23	113	84	29
Объект 24	97	324	-227
Объект 25	113	91	22
Объект 26	959	546	413
Объект 27	163	138	25
Объект 28	163	183	-20
Объект 29	115	467	-352
Объект 30	163	209	-46
Объект 31	163	250	-87
Объект 32	123	304	-181
Объект 33	163	298	-135
Объект 34	162	268	-106
Объект 35	677	515	162
Объект 36	607	585	22
Объект 37	383	529	-146
Объект 38	733	668	65
Объект 39	642	655	-13
Объект 40	2 411	658	1 753

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «категория объекта» представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 1	661	
Объект 2	456	
Объект 3	278	
Объект 4		-12
Объект 5		-229
Объект 6		167
Объект 7		264
Объект 8		-228
Объект 9		167
Объект 10		-48
Объект 11		-98
Объект 12		-181
Объект 13		-156
Объект 14		-202
Объект 15		-291
Объект 16		-294
Объект 17		-298
Объект 18		-318
Объект 19		-302
Объект 20		-298
Объект 21		-6



Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 22		-210
Объект 23		29
Объект 24		-227
Объект 25		22
Объект 26	413	
Объект 27		25
Объект 28		-20
Объект 29		-352
Объект 30		-46
Объект 31		-87
Объект 32		-181
Объект 33		-135
Объект 34		-106
Объект 35		162
Объект 36		22
Объект 37		-146
Объект 38		65
Объект 39		-13
Объект 40	1 753	
Индекс для перекодирования (оцифровки)	712	-102

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таким образом, при проведении настоящих расчетов были приняты следующие количественные значения качественной переменной «категория объекта»:

- категория объекта «земли населенных пунктов» – 712;
- категория объекта «земли сельскохозяйственного назначения» – (минус) 102.

Процедура перекодировки качественной характеристики «разрешенное использование объекта»

Трехфакторная модель «Удельная цена – «удаление от МКАД», «площадь объекта», «категория объекта» имеет следующий вид:

$$C_{уд.} = 900,5083377 - 16,5906998 * R - 0,0000456 * S_{об.} + 1,0119090 * K,$$

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. 56.

Таблица 56.

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	741	838	-97
Объект 2	602	871	-269
Объект 3	618	1 039	-421
Объект 4	268	169	99
Объект 5	452	543	-91
Объект 6	232	-41	273
Объект 7	96	-260	356
Объект 8	110	245	-135
Объект 9	97	-69	166
Объект 10	89	90	-1
Объект 11	114	111	3
Объект 12	116	178	-62
Объект 13	99	157	-58
Объект 14	101	197	-96
Объект 15	78	284	



Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м
Объект 16	114	289	-175
Объект 17	116	292	-176
Объект 18	93	290	-197
Объект 19	115	293	-178
Объект 20	114	290	-176
Объект 21	99	18	81
Объект 22	97	222	-125
Объект 23	113	-16	129
Объект 24	97	239	-142
Объект 25	113	-12	125
Объект 26	959	1 236	-277
Объект 27	163	106	57
Объект 28	163	128	35
Объект 29	115	350	-235
Объект 30	163	110	53
Объект 31	163	162	1
Объект 32	123	189	-66
Объект 33	163	186	-23
Объект 34	162	155	7
Объект 35	677	381	296
Объект 36	607	448	159
Объект 37	383	396	-13
Объект 38	733	545	188
Объект 39	642	514	128
Объект 40	2 411	1 348	1 063

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «разрешенное использование объекта» представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «разрешенным использованием»	
	сельскохозяйственное производство	личное подсобное хозяйство
Объект 1	-97	
Объект 2	-269	
Объект 3	-421	
Объект 4	99	
Объект 5	-91	
Объект 6	273	
Объект 7	356	
Объект 8	-135	
Объект 9	166	
Объект 10	-1	
Объект 11	3	
Объект 12	-62	
Объект 13	-58	
Объект 14	-96	
Объект 15	-206	
Объект 16	-175	
Объект 17	-176	
Объект 18	-197	
Объект 19	-178	
Объект 20	-176	
Объект 21	81	
Объект 22	-125	
Объект 23	129	
Объект 24	-142	



Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «разрешенным использованием»	
	сельскохозяйственное производство	личное подсобное хозяйство
Объект 25	125	
Объект 26		-277
Объект 27		57
Объект 28	35	
Объект 29		-235
Объект 30		53
Объект 31		1
Объект 32		-66
Объект 33		-23
Объект 34		7
Объект 35	296	
Объект 36	159	
Объект 37	-13	
Объект 38	188	
Объект 39	128	
Объект 40		1 063
Индекс для перекодирования (оцифровки)	-19	65

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» – (минус) 19;
- вид разрешенного использования объекта «для ведения ЛПХ» – 65.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов представлены в табл. 58.

Таблица 58.

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	712	-19	741
Объект 2	44	443 800	712	-19	602
Объект 3	35	38 000	712	-19	618
Объект 4	37	313 000	-102	-19	268
Объект 5	15	115 500	-102	-19	452
Объект 6	50	188 600	-102	-19	232
Объект 7	63	263 761	-102	-19	96
Объект 8	31	827 776	-102	-19	110
Объект 9	45	2 631 000	-102	-19	97
Объект 10	38	1 690 000	-102	-19	89
Объект 11	40	489 000	-102	-19	114
Объект 12	37	120 480	-102	-19	116
Объект 13	37	584 000	-102	-19	99
Объект 14	35	437 178	-102	-19	101
Объект 15	28	1 059 824	-102	-19	78
Объект 16	30	241 677	-102	-19	114
Объект 17	30	173 000	-102	-19	116
Объект 18	30	207 225	-102	-19	93
Объект 19	30	140 157	-102	-19	115
Объект 20	30	204 000	-102	-19	114
Объект 21	45	706 477	-102	-19	99
Объект 22	32	973 862	-102	-19	97
Объект 23	48	363 064	-102	-19	113



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 24	31	973 870	-102	-19	97
Объект 25	48	282 663	-102	-19	113
Объект 26	23	69 200	712	65	959
Объект 27	36	2 062 000	-102	65	163
Объект 28	36	1 575 331	-102	-19	163
Объект 29	26	360 000	-102	65	115
Объект 30	40	520 000	-102	65	163
Объект 31	36	832 000	-102	65	163
Объект 32	36	244 585	-102	65	123
Объект 33	36	309 000	-102	65	163
Объект 34	38	257 000	-102	65	162
Объект 35	25	24 500	-102	-19	677
Объект 36	21	24 500	-102	-19	607
Объект 37	24	64 000	-102	-19	383
Объект 38	14	441 234	-102	-19	733
Объект 39	17	20 000	-102	-19	642
Объект 40	16	171 420	712	65	2 411

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. 9.

Результаты регрессионного анализа:

Регрессионная статистика						
Множественный R	0,820606472					
R-квадрат	0,7					
Нормированный R-квадрат	0,635883999					
Стандартная ошибка	251,2213012					
Наблюдения	40					

Дисперсионный анализ						
	df	SS	MS	F	Значимость F	
Регрессия	4	4550935,998	1137734	18,02718083	4,035E-08	
Остаток	35	2208924,977	63112,14219			
Итого	39	6759860,975				

	Кoeffициенты	стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%	рхние 95,0%		
Свободный	У-пересечение	888,6960618	139,2674814	6,381217303	2,43741E-07	605,968045	1171,424078	605,9680455	1171,42	
195	Удаление от МКАД, км	Перемнная X 1	-16,1972397	4,089398848	-3,96078747	0,000349852	-24,4591607	-7,895318747	-24,45916069	-7,89532
196	Площадь, кв. м	Перемнная X 2	-0,0000483	7,13053E-05	-0,676940403	0,502893864	-0,000193003	9,6488E-05	-0,000193027	9,6E-05
197	Категория ЗУ	Перемнная X 3	0,9909177	0,15029416	6,59318805	1,28E-07	0,6858043	1,296031027	0,685804298	1,29603
198	ВРИ	Перемнная X 4	1,0285499	1,153729212	0,891600273	0,378748924	-1,31364449	3,370744712	-1,313644898	3,37074

Рис. 9. 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:

$$C_{уд.} = 888,6960618 - 16,1972397 * R - 0,0000483 * S_{об.} + 0,9909177 * K + 1,0285499 * V,$$

Передан через Диадок 15.11.2023 14:56 GMT+03:00

34d988a4-89a5-4533-a9b8-5102ce52123e

Страница 119 из 214



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 – 19 км, что соответствует фактическим данным;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м – согласно данным, представленным в документах на объект;

K - индекс, учитывающий категорию объекта – 712, что соответствует индексу категории объектов «земли населенных пунктов»;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта – (минус) 19, 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. 59.

Таблица 59.

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	50:15:0000000:191	19	395 397,0	712	-19	1 248

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 оцениваемого земельного участка, без учета обременения в виде аренды, с учетом округлений, представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Результаты расчета стоимости каждого из оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0000000:191	395 397,0	1 248	493 455 000

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 2022 г. – 2023 г. (период с 15.11.2022 по 14.11.2023 г. – за последний год относительно месяца оценки, на основе последней официально опубликованной информации), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Рассчитанные средние значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	8,5
0,5	6	8,6
0,75	9	8,7
1	12	8,8
2	24	9,21
3	36	9,58
5	60	10,23
7	84	10,68
10	120	11,05
15	180	11,34
20	240	11,49
30	360	11,65

Источник: 1. http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=15.11.2022&UniDbQuery.To=14.11.2023.

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 оцениваемого земельного участка.

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:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,016 * T + 11,17,$$

где:

T - период погашения (оставшийся срок аренды ЗУ), лет.

Таким образом, для оцениваемого земельного участка значение данного показателя (оставшийся срок аренды 21,75 года), с учетом округлений, составит:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,016 * 21,75 + 11,17 = 11,52$$

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 следующих данных:

- данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов (ссылка на источник - https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf);
- данных, опубликованных на сайте «Агентство Прогнозирования Экономики Прогноз инфляции на 2023, 2024-2026 годы» (ссылка на источник информации - <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>):

ПРОГНОЗ ИНФЛЯЦИИ НА 2023, 2024-2026 ГОДЫ

02.03.2023 Прогноз инфляции в России от экспертов АПЭКОН.

В 2022 году рост инфляции продолжился и составил 11,9% за год. Напомним, в 2021 году произошел резкий скачок инфляции в России в ответе в 8,4% с относительно скромных 4,9% в 2020 году. А в 2019 году инфляция была еще ниже - всего 3%. Уровень инфляции в 2018 году составил 4,2%, в 2017 году рост цен был уровне 2,9%, против 5,4% в 2016 году. В 2015 году инфляция составила двузначное число - 12,9%, в 2014 году - 11,4%, в 2013 году - 6,5%, в 2012 году - 6,6%, в 2011 году - 6,1% и в 2010 и 2009 годах - 13,3% и 20,8%.

Прогноз инфляции в таблице по годам:

Год	Прогноз	Макс.	Мин.
2023	14,5%	19,50%	9,50%
2024	16,9%	21,30%	11,00%
2025	11,9%	13,50%	8,50%
2026	10,9%	12,50%	7,50%
2027	8,0%	10,50%	5,50%

Прогноз инфляции на 2023 год - 14,5%. Максимальный прогнозируемый уровень: 19,5%. Минимальный уровень: 9,5%.
 Прогноз инфляции на 2024 год - 16%. Максимальный прогнозируемый уровень: 21%. Минимальный уровень: 11%.
 Прогноз инфляции на 2025 год - 11%. Максимальный прогнозируемый уровень: 13,5%. Минимальный уровень: 8,5%.
 Прогноз инфляции на 2026 год - 10%. Максимальный прогнозируемый уровень: 12,5%. Минимальный уровень: 7,5%.
 Прогноз инфляции на 2027 год - 8%. Максимальный прогнозируемый уровень: 10,5%. Минимальный уровень: 5,5%.

Ставка рефинансирования 2023-2024 прогноз:
 Целевой курс доллара на июль, 2023, 2024, 2025
 История прогнозов
 Прогноз от 13.12.2021.

Математическая зависимость для определения значения перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период имеет следующий вид:

$$g = \prod_{i=1}^n (I_{cp,год})^{1/n},$$

где:

n - номер последнего прогнозного периода;

$I_{cp,год}$ - значение среднегодовой инфляции за каждый год, входящий в прогнозный период.

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 62.

Таблица 62.

Результаты расчета долгосрочной инфляции		
Номер прогнозного периода	Индекс инфляции (Источник 1)	Индекс инфляции (Источник 2)
2023	1,075	1,145
2024	1,045	1,16
2025	1,04	1,11
2026	1,04	1,1
2027	-	1,08
Среднелинейное значение индекса (ИПЦ), с учетом округлений	1,0499	1,1186
Значение долгосрочной инфляции	4,99%	11,86%
Среднее значение долгосрочной инфляции	8,43%	

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf. 2. <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>. 3. Расчеты оценщика.

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 оцениваемого земельного участка составит:

$$K_{\text{скор.}} = \frac{1 + 11,52/100}{1 + 8,43/100} - 1 = 0,0285, \text{ что соответствует } 2,85\%$$

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 2,85%.

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. 63.

Таблица 63.

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									



Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	3	0	0	1	1	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	6	0	0	5	6	0	0	0	0
Сумма						26					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						1,86					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						1,86					

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.

Согласно данным, представленным в разд. 3.2.1 настоящего отчета, срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, составляет около 9 мес. $((7+11)/2=9)$.

В рамках настоящего отчета использовалось указанное значение в размере 9 мес.

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объекта равного 9 мес., для оцениваемого земельного участка, составит:

$$r_{ликв} = \frac{2,85\% * 9}{12} = 2,14\%$$

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:

$$П_{ликв} = \left(\frac{r_{ликв} / 100}{1 - r_{ликв} / 100} \right) * 100,$$

где:

$r_{ликв}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, составит

$$П_{ликв} = \left(\frac{2,14 / 100}{1 - 2,14 / 100} \right) * 100 = 2,19\%$$

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 оцениваемый земельный участок сдан в аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды. В сложившейся ситуации (существенно маленькая арендная ставка при большом сроке аренды объекта) значение данного риска экспертно оценивается на уровне 0,25% (среднее значение между 0% и 0,5%).

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 64.



Таблица 64.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	2,85
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	1,860
Премия за низкую ликвидность	2,19
Премия за инвестиционный менеджмент	0,25
Годовая ставка дисконтирования	7,15
Ежемесячная ставка дисконтирования	0,5769

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 $\frac{1 - (1+r)^{-T}}{r}$ [8].

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать стоимость земельного участка свободного от обременений.

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 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} - стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемого земельного участка 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 земельного участка, мес.

Рассчитанное значение дисконтного множителя для продажи оцениваемого земельного участка после окончания Договора аренды, составит:



$$D = \frac{1}{(1 + 0,5769 / 100)^{261}} = 0,2228$$

Результаты расчета итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода

Кадастровый номер	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
50:15:0000000:191	493 455 000	1 869	261	0,5769	251 785	0,2228	109 941 876	110 193 660	110 194 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. 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 6.1 настоящего отчета.

6.4. 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 земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, входящего 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:

110 194 000 руб.

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 земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, входящего 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:

110 194 000

**(Сто десять миллионов сто девяносто четыре тысячи)
рублей**

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).

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
5. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.



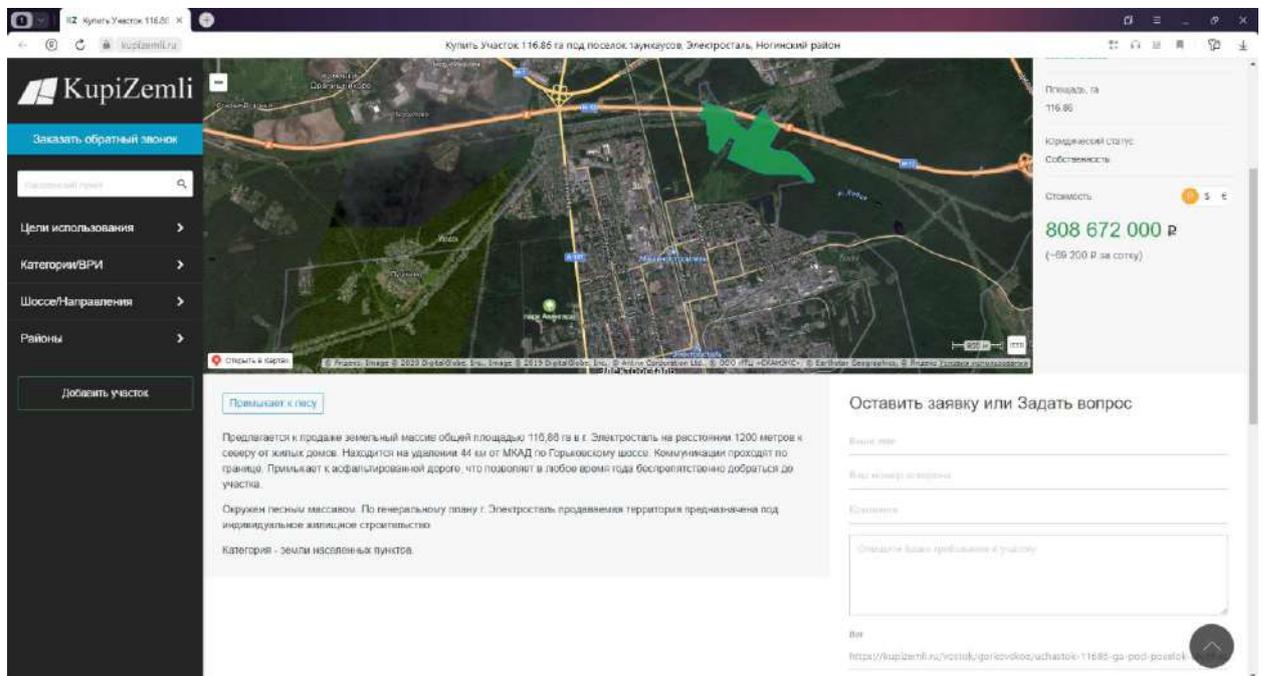
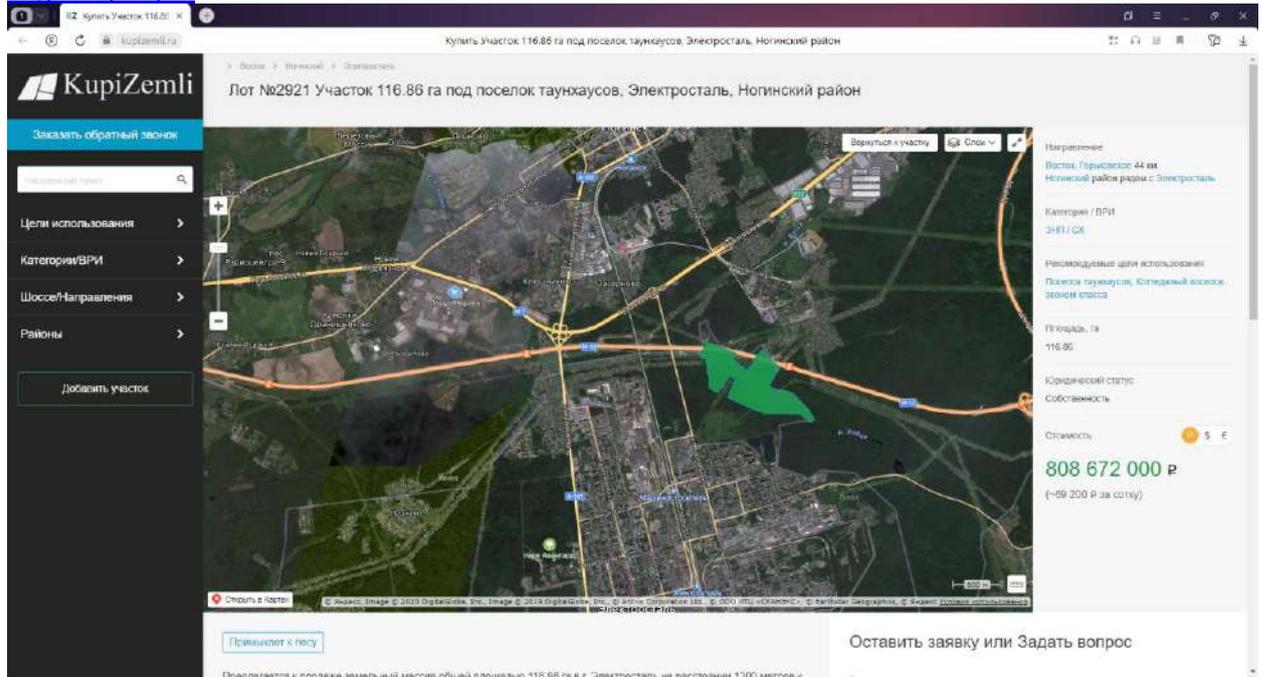
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы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



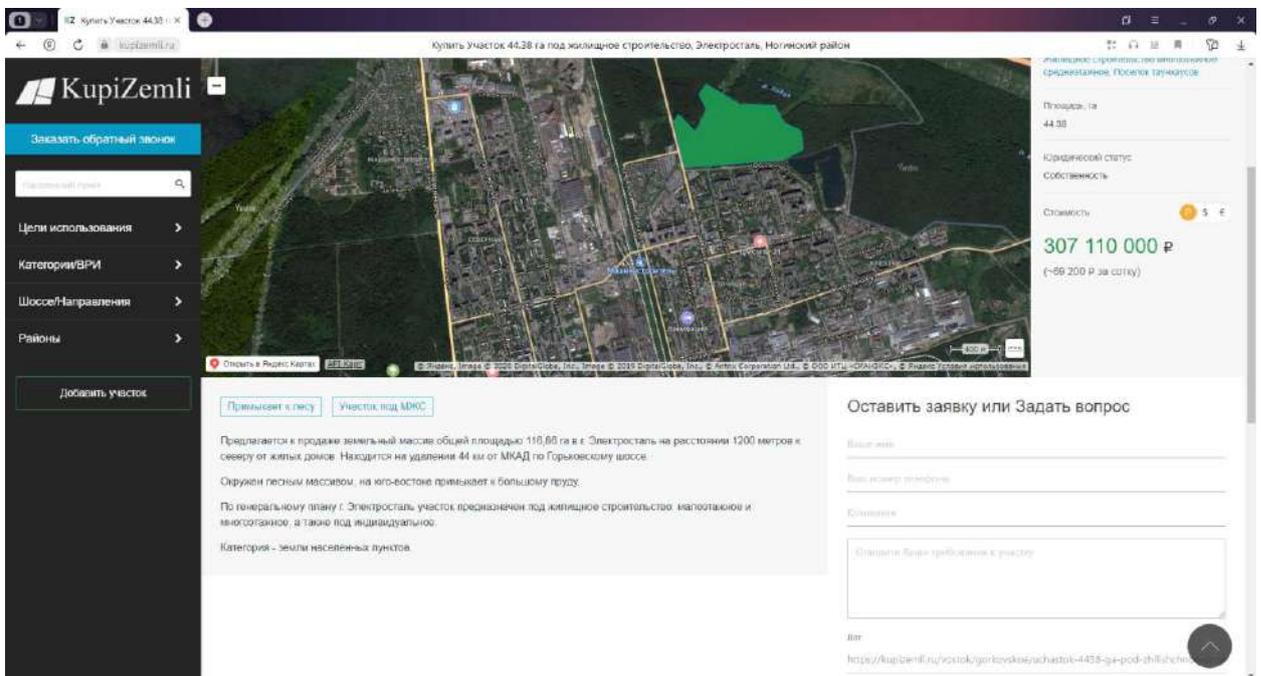
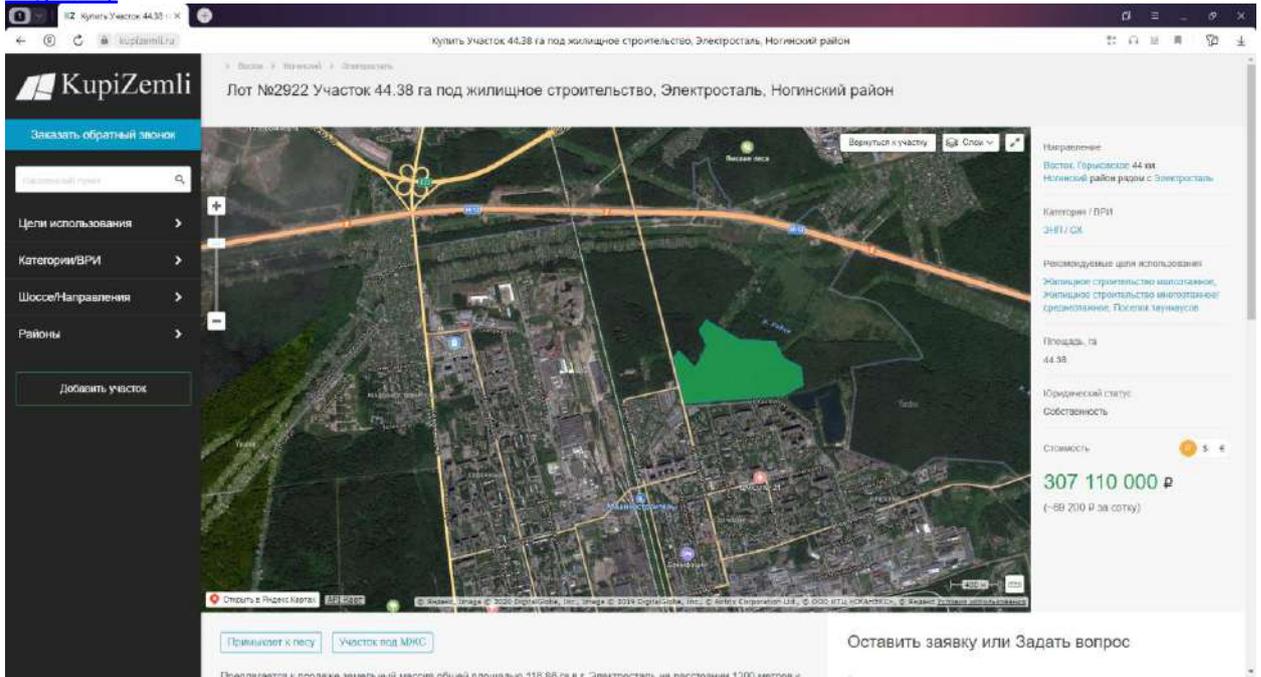
ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ



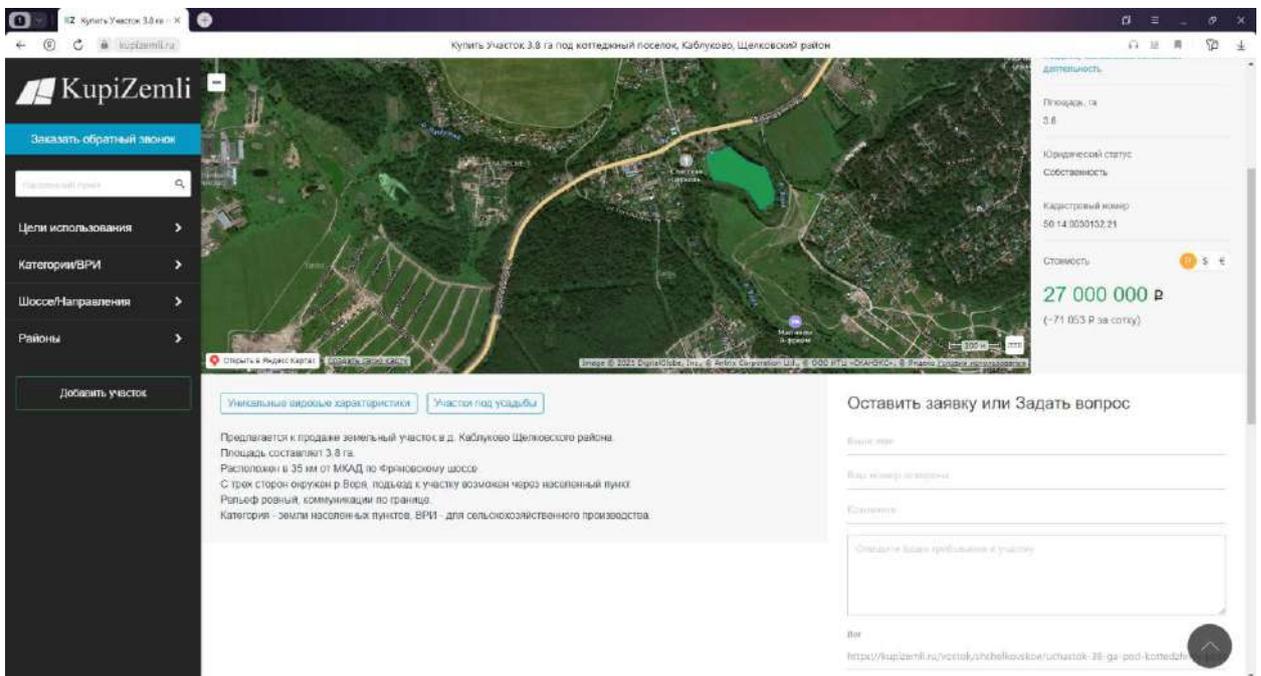
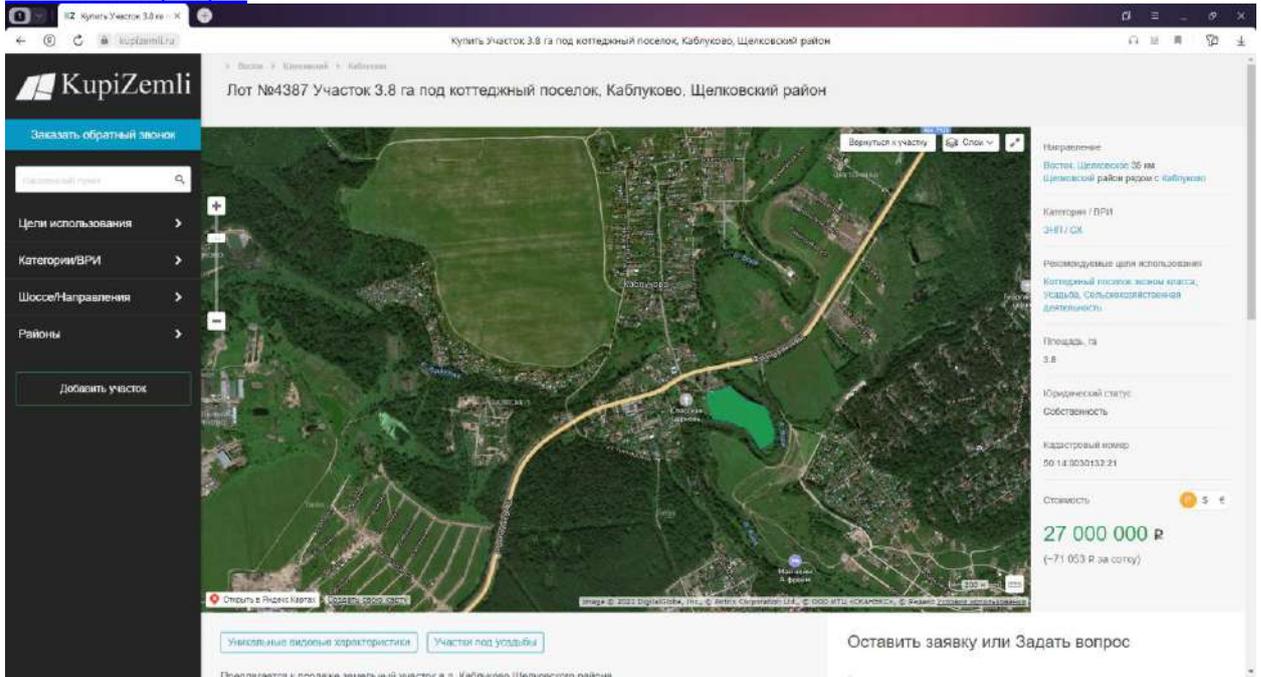
1. <https://kupi Zemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-11686-ga-pod-poselok-taunhausov-elektrostal-noginskiy-rayon>



2. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-4438-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elektrostal-noginskiy>



3. <https://kupi Zemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-38-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kablukovo-shchelkovskiy-rayon>



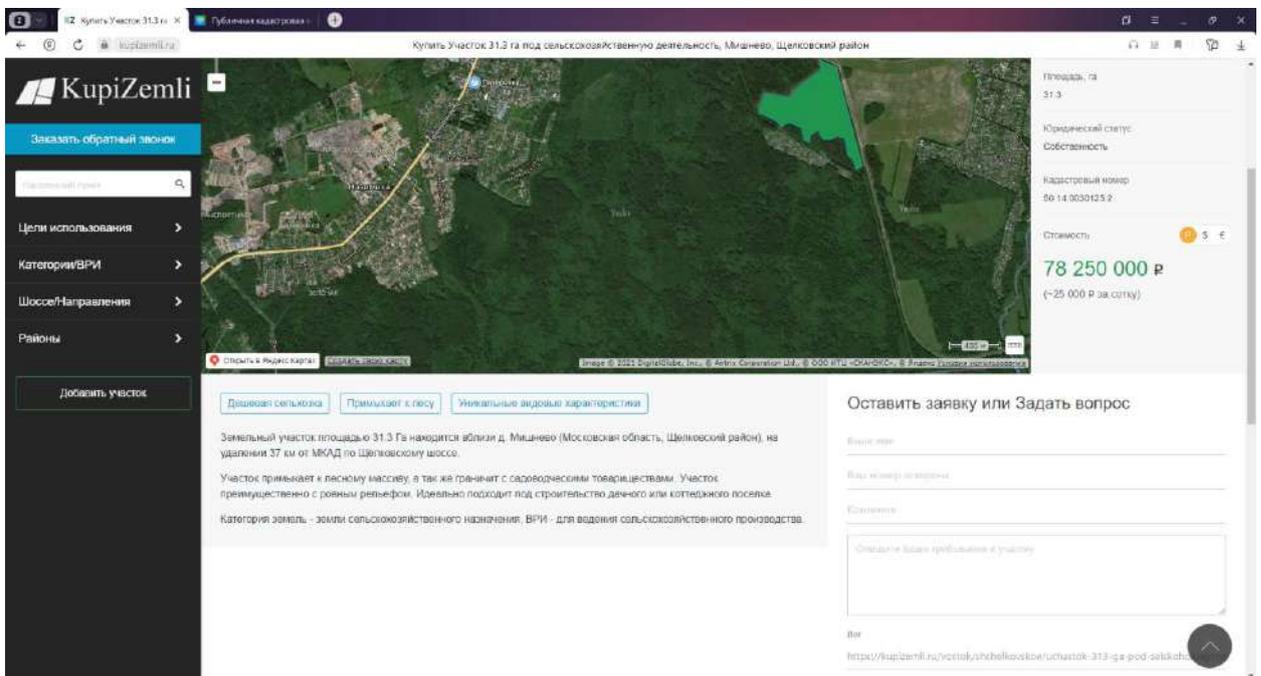
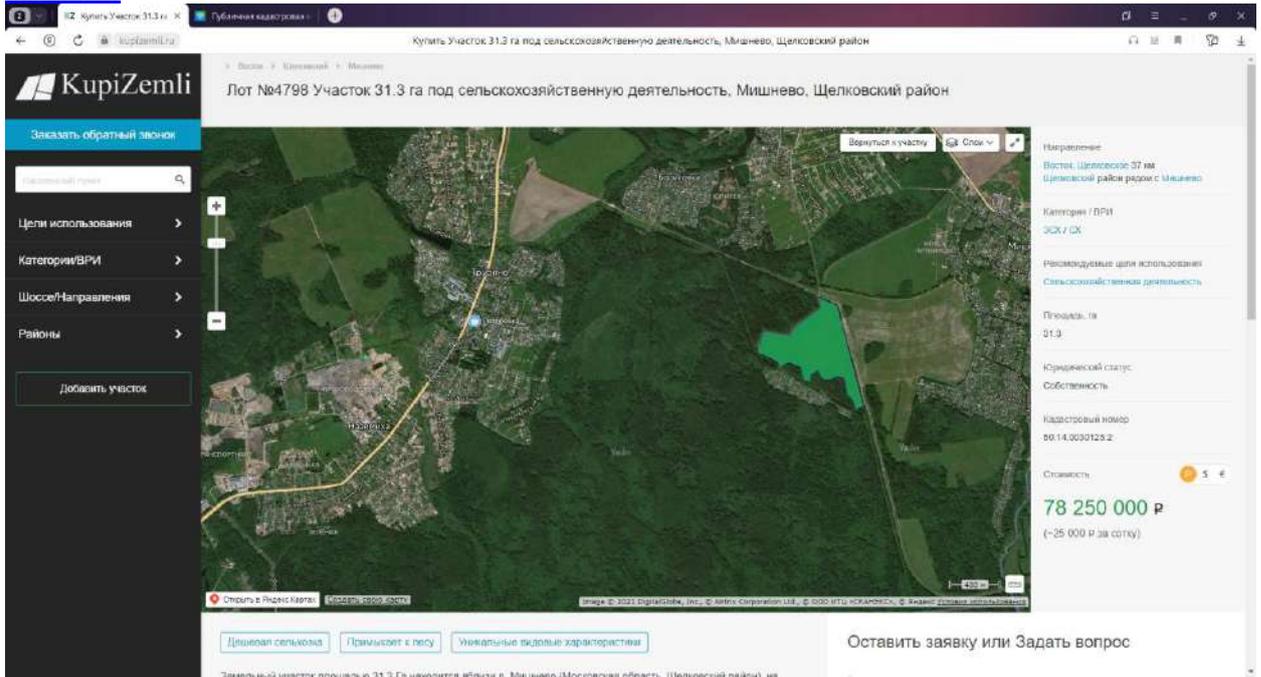
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.01877876389879,38.1707120555019/18/@5w3tqw5ca?text=50%3A14%3A0030132%3A21&type=1&opened=50%3A14%3A0030132%3A21>

Земельный участок 50:14:0090132:21
Или: Московская, р-н Щаповский, с/п Студенский, д. Киблюково
Для сельскохозяйственного производства: под пашню

Информация	Удочка
Тип	Объект недвижимости
Инд.	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0090132:21
Кадастровый квартал	50:14:0090132
Адрес	обл. Московская, р-н Щаповский, с/п Студенский, д. Киблюково
Площадь участка	38 000 кв. м
Статус	Ранее уличный
Виды земель	Земля населенных пунктов
Пользование, использование	Для сельскохозяйственного производства: под пашню
Виды собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	119 700 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	22.12.2022
дата прекращения	01.01.2023



4. <https://kupi Zemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-313-ga-pod-selskohozyaystvennyuyu-deyatelnost-mishnevo>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.98375582193262,38.169289301208536/16/@5w3tqw5ca?text=50%3A14%3A0030125%3A2&type=1&opened=50%3A14%3A30125%3A2>

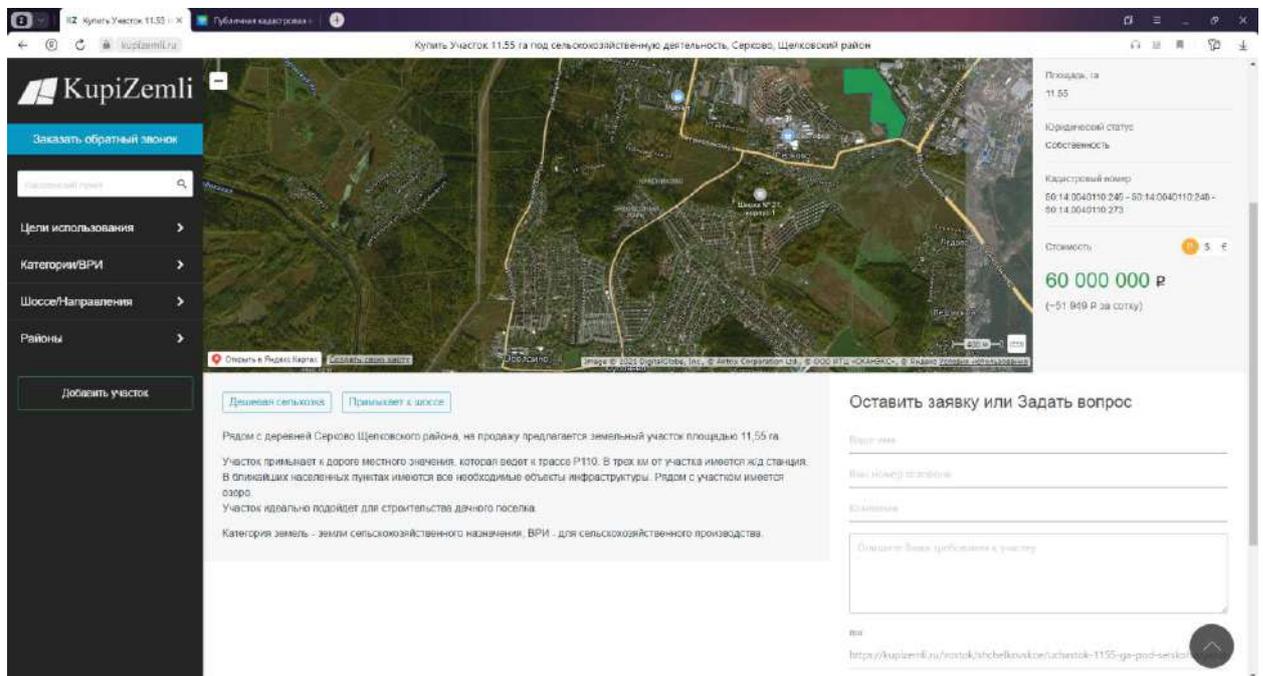
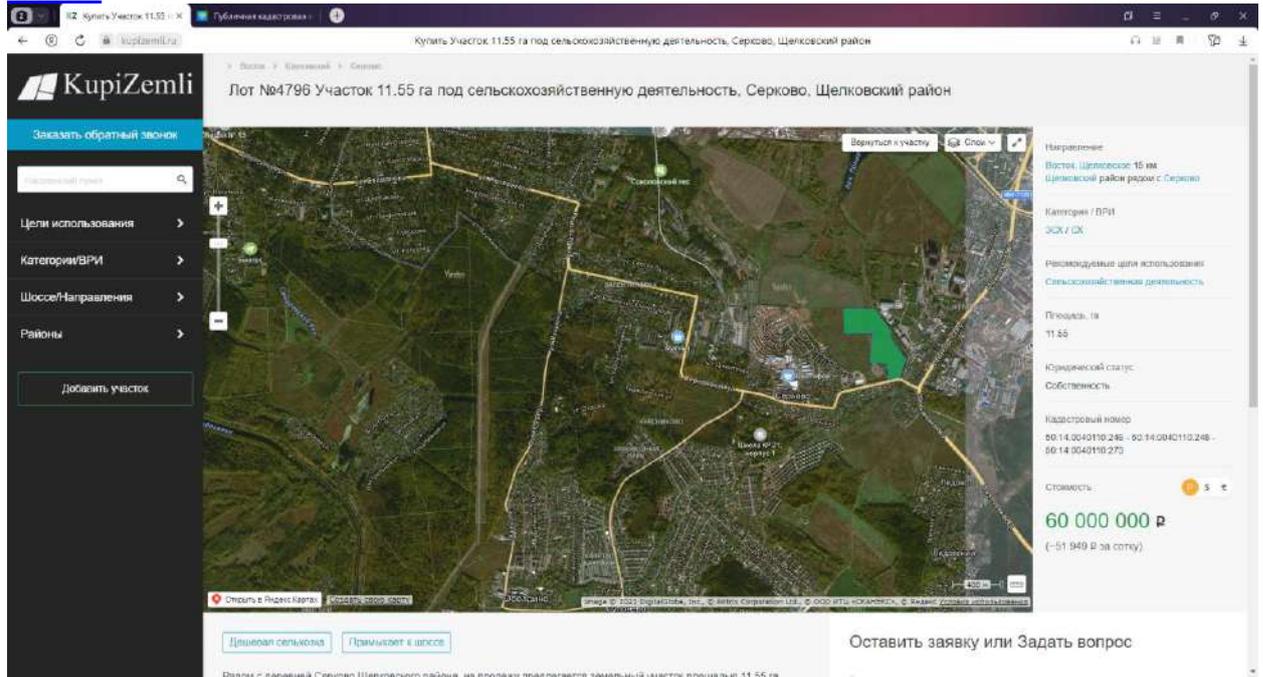
Земельный участок 50:14:0030125.2
обл. Московская, д.н.с/д/о/и/о/н/с, сельское поселение Трубиновское, и/л/п/д/д, Московская
для ведения сельскохозяйственного производства

План 2У → План Ю →

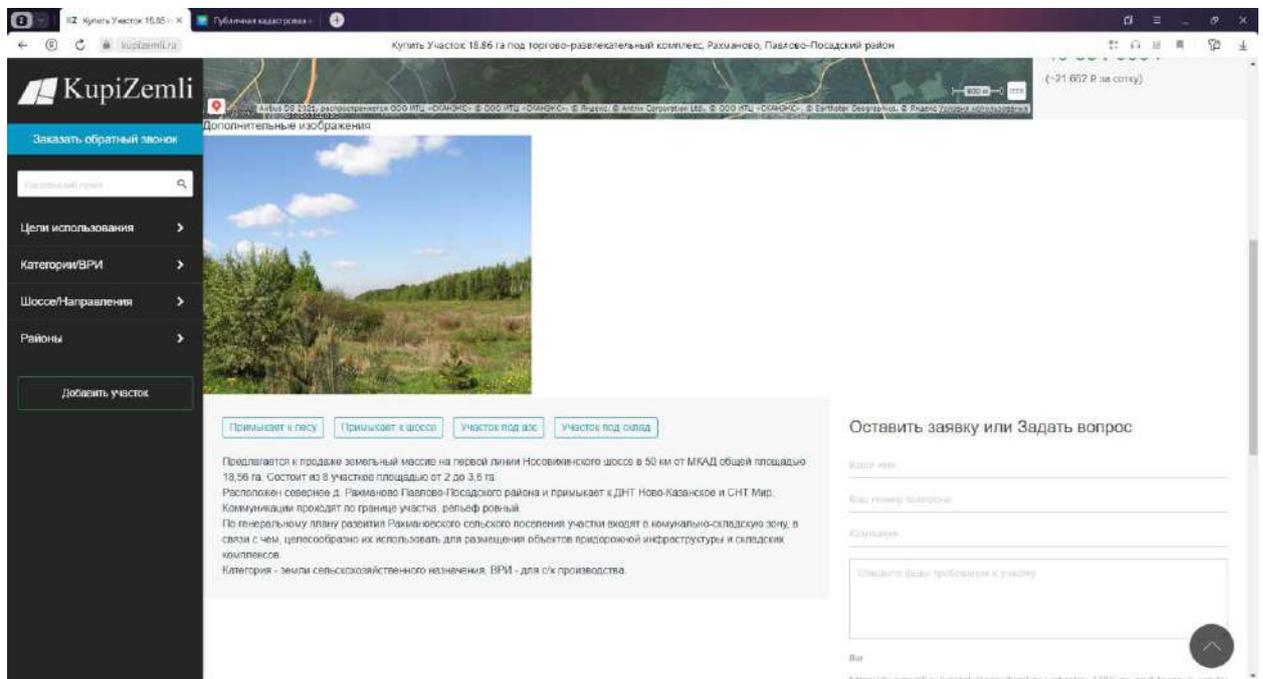
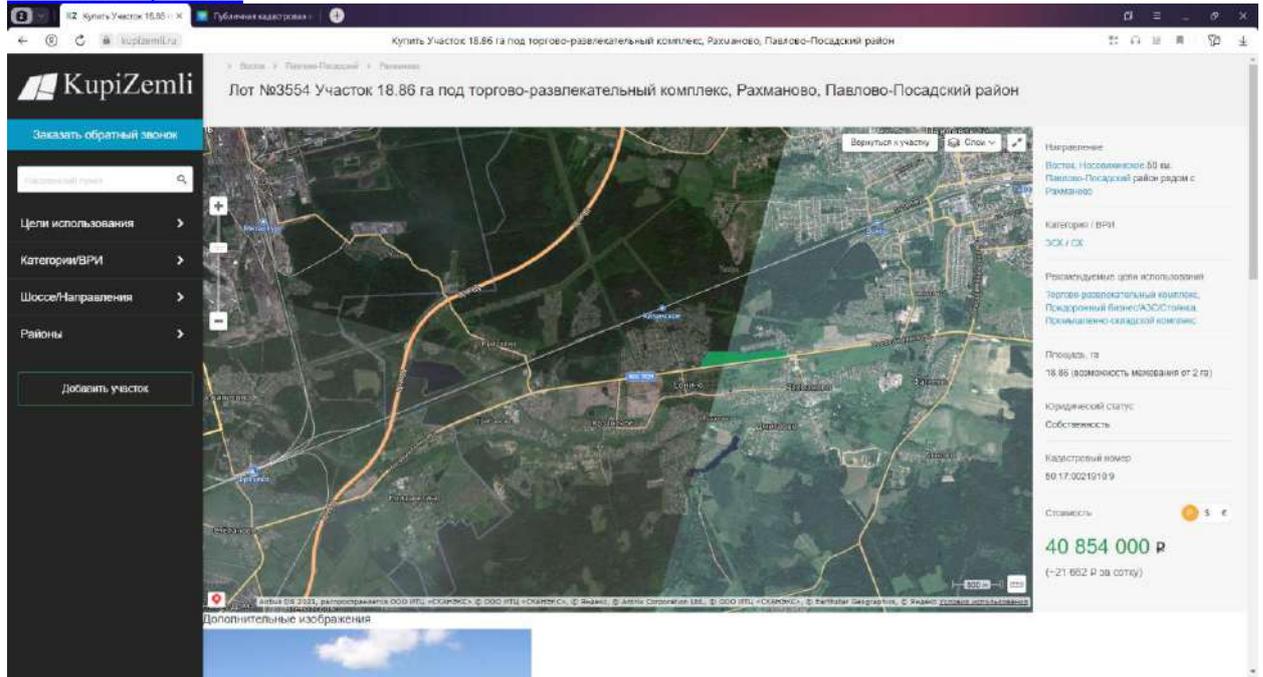
Информация	Услуга
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:14:0030125.2
Редакционный номер:	50:14:0030123
Адрес:	обл. Московская, р-н Щаповский, сельское поселение Трубиновское, об/л/п/д/д, Мишиново
Площадь участка:	513 000 кв. м
Статус:	Ранее уличный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешение использования:	для ведения сельскохозяйственного производства
Виды собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 311 470 руб.
дата определения:	01.05.2022
дата утверждения:	-
дата отмены оценки:	27.12.2022
дата применения:	01.05.2023



5. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1155-ga-pod-selskohozyaystvennyuyu-deyatelnost-serkovo>



6. <https://kupi Zemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-1886-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-rahmanovo-pavlovo>



7. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-2638-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-saurovo-pavlovo-posadskiy>

Купи Земли

Заказать обратный звонок

Получить обратный звонок

Цели использования

Категории ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №3555 Участок 26.38 га под коттеджный поселок, Саурово, Павлово-Посадский район

Вернуться к участку

Назначение: Восток, Носовихинское, Горьковское БЗ им Павлово-Посадский район рядом с Саурово

Категория / ВРИ: с/х / с/х

Роскомданные цели использования: Коттеджный поселок, зем. кл. с/х, усадьба, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га: 26.38

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50 17 0021601 11

Стоимость: 29 000 000 Р (-10 964 Р за сотку)

Дополнительные изображения

Купи Земли

Заказать обратный звонок

Получить обратный звонок

Цели использования

Категории ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Дополнительные изображения

Примывает к водному

Примывает к лесу

Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Ваша почта

Обратите внимание: информация к участку

Ваш

<https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-2638-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-saurovo-pavlovo-posadskiy>

Продается земельный участок, расположенный на месте старого русла р. Клязьма и окруженный прудами, между населенными пунктами Курово и Саурово Павлово-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 асфальтированная дорога местного назначения, что обеспечивает круглогодичный подъезд к участку. Расстояние до МКАД составляет 63 км, можно добраться как по Носовихинскому, так и по Горьковскому шоссе. Категория - земля сельскохозяйственного назначения, ВРИ - для с/х производства.



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.77724943493723,38.732423771937796/16/@5w3tqw5ca?text=50%3A17%3A0021601%3A11&type=1&opened=50%3A17%3A21601%3A11>

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:17:0021601:11

Земельный участок 50:17:0021601:11
обл. Московская, р-н Павлово-Посадский, 150 м севернее д. Лурово, участок №229

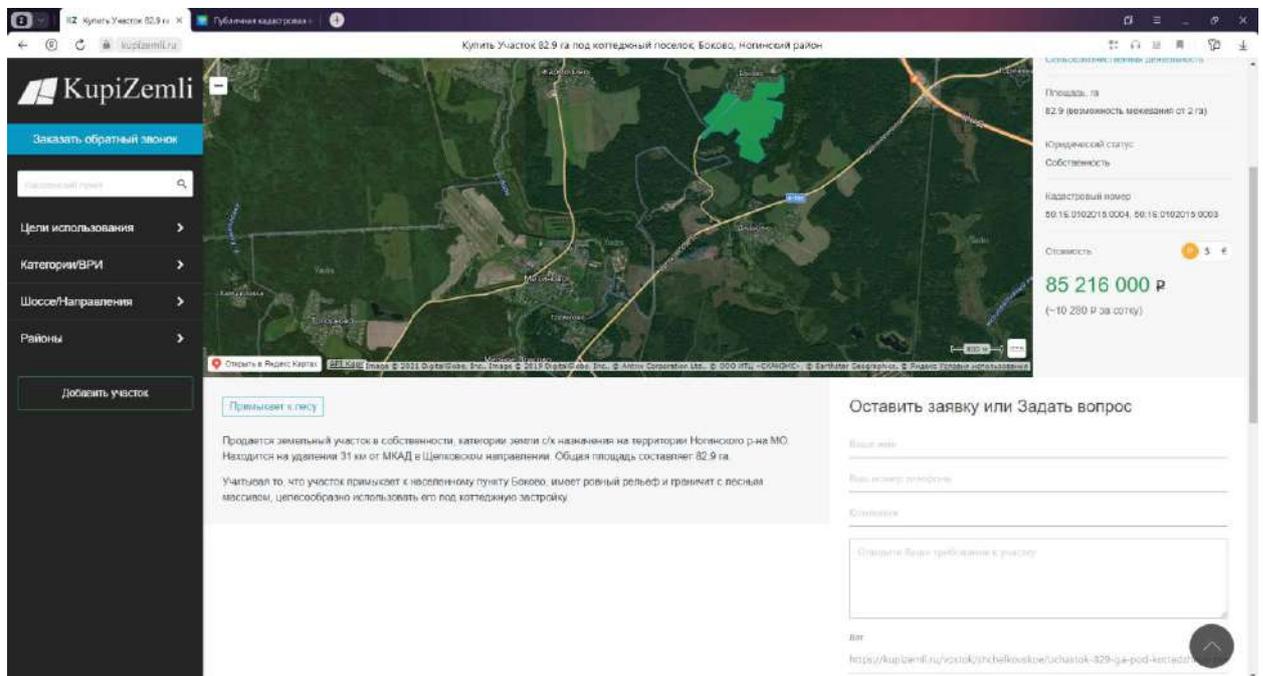
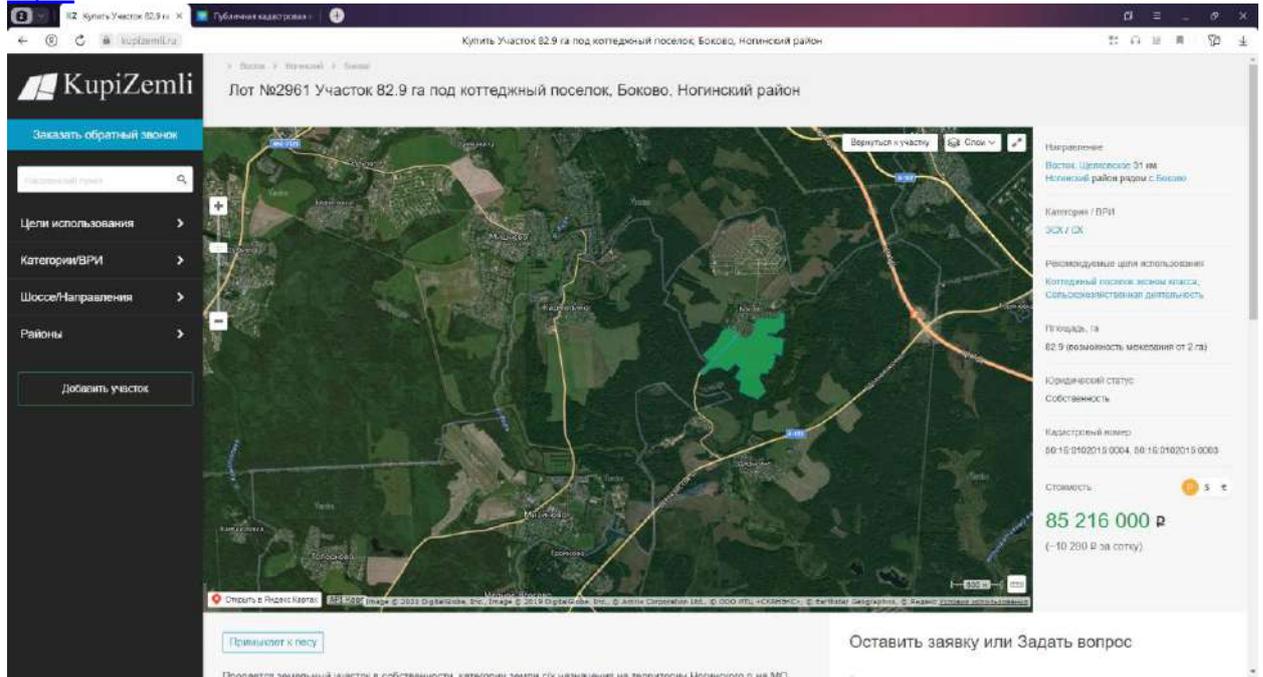
Для сельскохозяйственного производства

План 2D → План 3D →

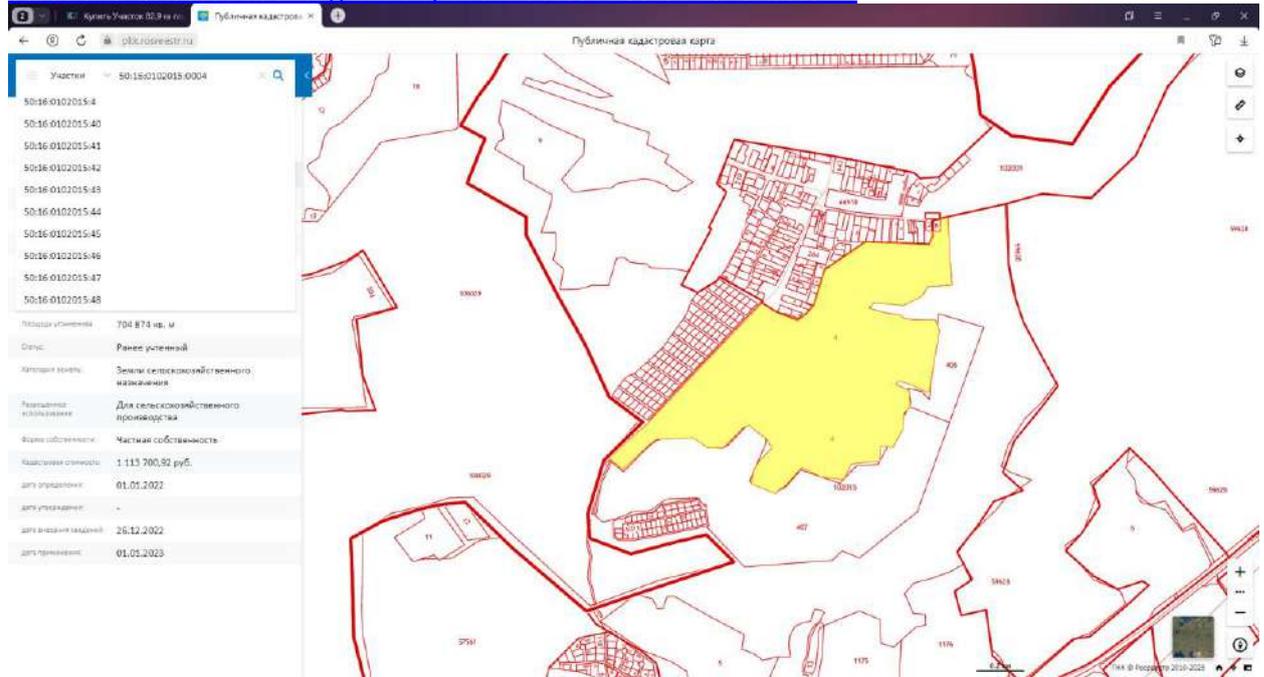
Информация	
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:17:0021601:11
Единственный номер:	50:17:0021601
Адрес:	обл. Московская, р-н Павлово-Посадский, 150 м севернее д. Лурово, участок №229
Площадь участка:	263 761 кв. м
Статус:	Уплатный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Вид права собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1 355 781,36 руб.
дата определения:	01.05.2022
дата утверждения:	-
дата окончания аренды:	30.12.2022
дата прекращения:	01.05.2023



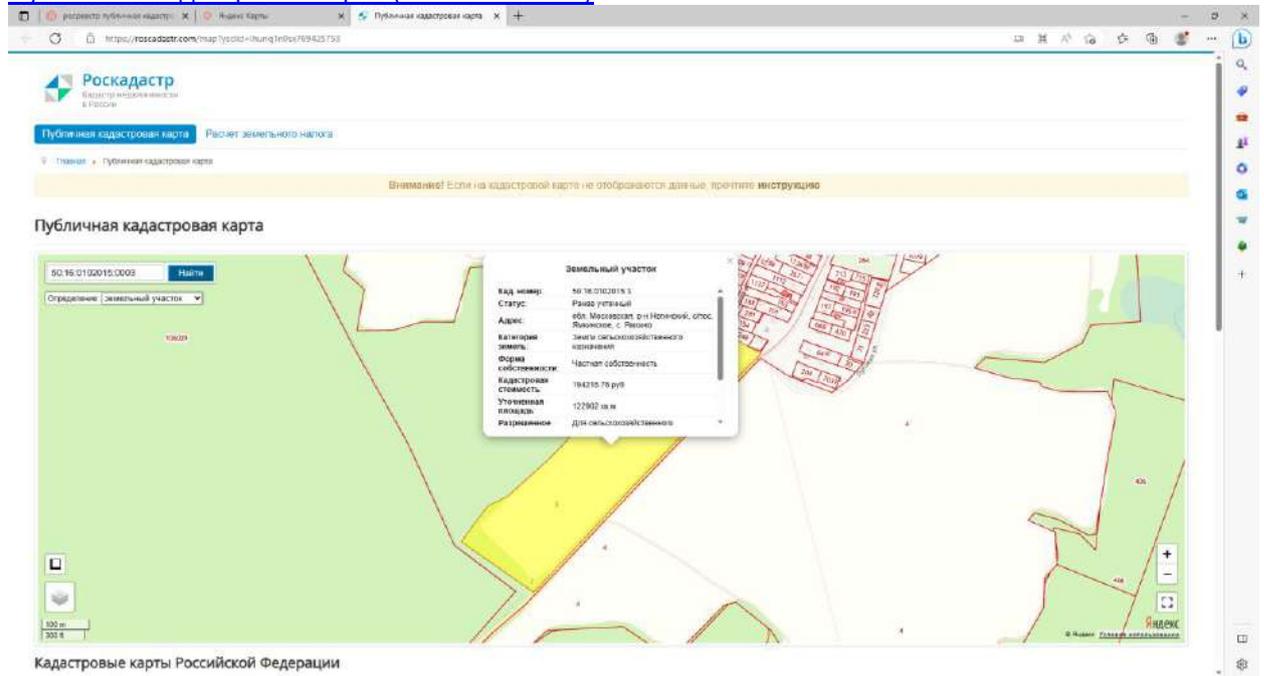
8. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-829-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.97584370758851,38.26006106495088/15/@5w3tqw5ca?text=50%3A16%3A0102015%3A0004&type=1&opened=50%3A16%3A102015%3A4>



[Публичная кадастровая карта \(roscadastr.com\)](https://roscadastr.com)



9. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-2631-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-botovo-noginskiy-rayon>

КупиЗемли

Заказать обратный звонок

Лот №2959 Участок 263.1 га под коттеджный поселок, Ботово, Ногинский район

Назначение: Земельный участок 45 км от столицы в Шелковском направлении, Ногинский район рядом с Ботово

Категория / ГРН: ЗСХ / СХ

Реквизиты цели использования: Коттеджный поселок, земной участок, сельскохозяйственная земля

Площадь, га: 263.1 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50 15 0202020 0003, 50 15 0202020 0005

Стоимость: **238 898 000 Р.** (-9 081 Р за сотку)

Принимает к лесу | Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

КупиЗемли

Заказать обратный звонок

Лот №2959 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 15 0202020 0003, 50 15 0202020 0005

Стоимость: **238 898 000 Р.** (-9 081 Р за сотку)

Принимает к лесу | Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок под коттеджный поселок, прилегающий к населенному пункту Ботово, Ногинский р-н, 45 км от столицы в Шелковском направлении. Общая площадь составляет 263,1 га, возможна продажа частями минимум по 2 га.

Категория - земли сельскохозяйственного назначения, ровный рельеф, на западе и юге примыкает к асфальтированной дороге.

Участок в собственности, подходит под строительство корпоративного, дачного или коттеджного поселка.

Ваше имя: _____

Ваш номер телефона: _____

Комментарий: _____

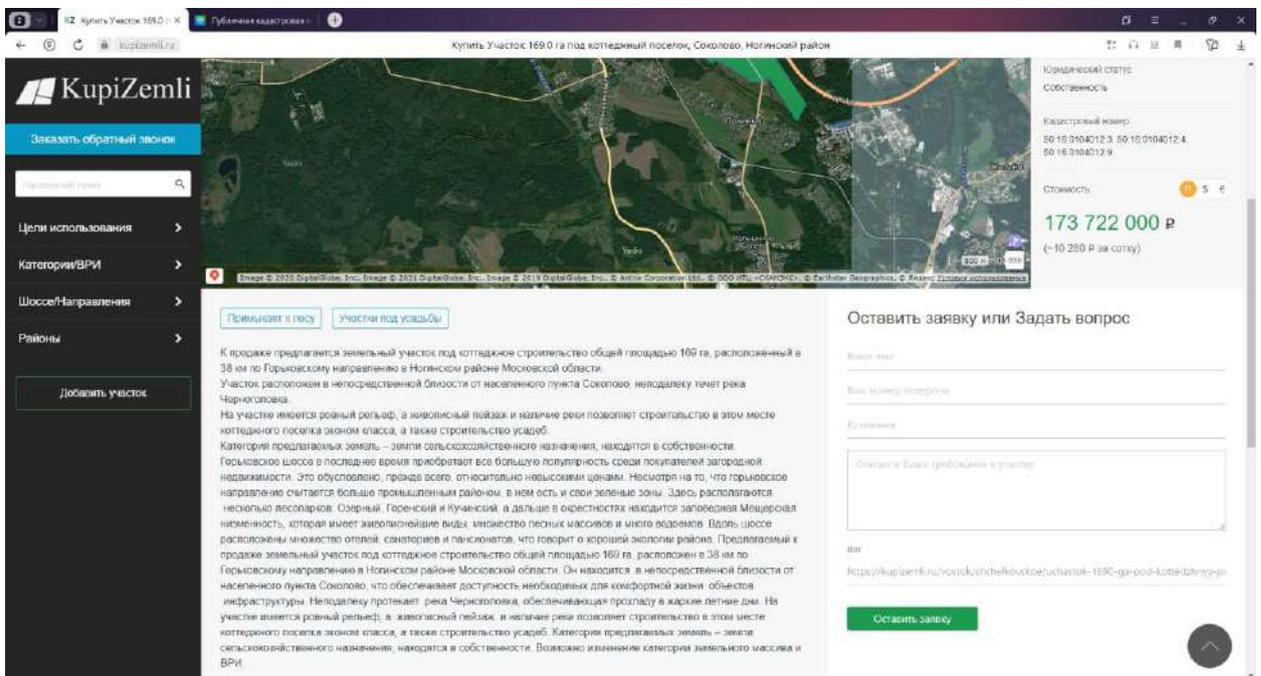
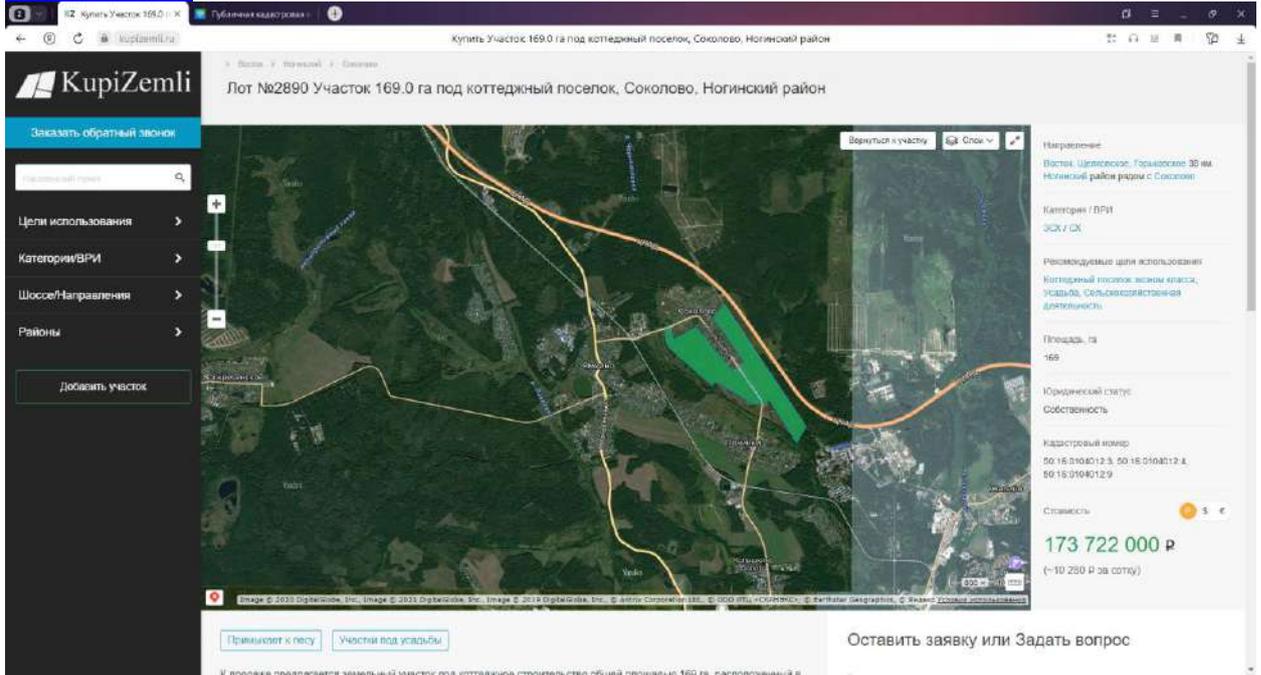
Оставьте Ваш комментарий к участку

Или

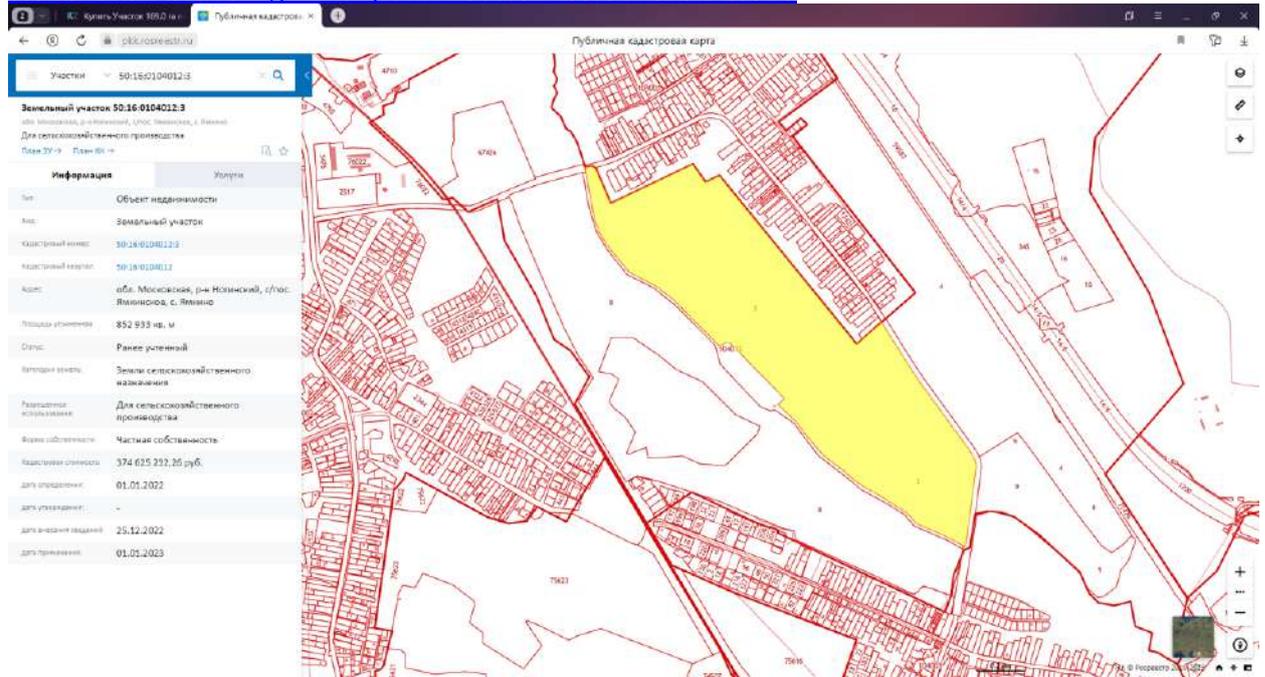
<https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-2631-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-botovo-noginskiy-rayon>



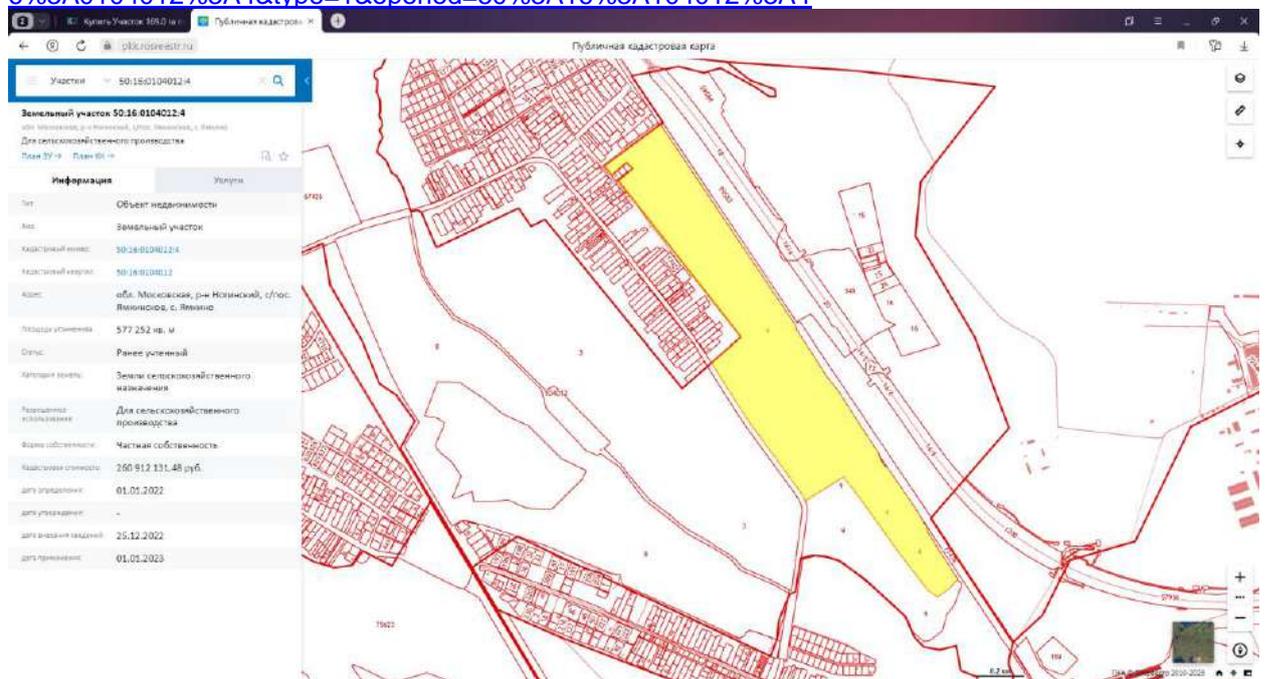
10. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1690-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-sokolovo-noginskiy-rayon>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.9279544303989,38.43273975608874/15/@5w3tqw5ca?text=50%3A16%3A0104012%3A3&type=1&opened=50%3A16%3A104012%3A3>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.92940178824986,38.44422813637585/15/@5w3tqw5ca?text=50%3A16%3A0104012%3A4&type=1&opened=50%3A16%3A104012%3A4>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.92203210959137,38.45084264208637/16/@5w3tqw5ca?text=50%3A16%3A0104012%3A9&type=1&opened=50%3A16%3A104012%3A9>

Земельный участок 50:16:0104012:9
Изд. Московской, р-н Истринский, северная 250 м д.Поляна, поле №23
Для сельскохозяйственного производства
План 20-0-0 План 04

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Изд.	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0104012:9
Кадастровый квартал	50:16:0104012
Адрес	Изд. Московская, р-н Истринский, северная 250 м д.Поляна, поле №23
Площадь участка	159 388 кв. м
Статус	Уплатенный
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Форм собственности	-
Кадастровая стоимость	2 690 272,2 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата вступления в силу	25.12.2022
дата прекращения	01.01.2023



11. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-489-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pochinki-noginskiy-rayon>

Купи Землю

Заказать обратный звонок

Починки

Лот №2906 Участок 48.9 га под коттеджный поселок, Починки, Ногинский район

Вернуться к участку

Назначение: Восток, Горьковский 48 км, Ногинский район рядом с Починки

Категория / ВРИ: ЗСХ / ДХ

Росимущественная цель использования: Коттеджный поселок, земной класс, усадьба, сельскохозяйственное производство

Площадь, га: 48.9 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50.15.0104013.0003, 50.15.0104013.0002

Стоимость: 51 942 000 Р (~10 622 Р за сотку)

Принимает к лесу | Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

Купи Землю

Заказать обратный звонок

Починки

Лот №2906 Участок 48.9 га под коттеджный поселок, Починки, Ногинский район

50.15.0104013.0003, 50.15.0104013.0002

Стоимость: 51 942 000 Р (~10 622 Р за сотку)

Принимает к лесу | Участки под усадьбы

Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к населенному пункту Починки, общей площадью 48,9 га, расположенный в Ногинском районе Московской области, на расстоянии 40 км от МКАД по Горьковскому направлению. Участок находится в непосредственной близости от поселка Соловово, неподалеку течет река Черноловова. Ровный рельеф, окружение лесного массива и живописный пейзаж позволяют строительство в этом месте коттеджного поселка земной класса, строительство усадеб или использование данного участка под сельскохозяйственное использование.

Категория предлагаемых земель – земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ – для сельскохозяйственного производства. Правовой статус – собственность.

Возможно разделение на участки и продажа частями от 2 га

К продаже предлагается земельный участок, примыкающий к Починки, общей площадью 48,9 га, и расположенный в Ногинском районе Московской области, на расстоянии 40 км от МКАД по Горьковскому направлению. Участок находится в непосредственной близости от МКАД (трасса А-107), а благодаря асфальтированной автомобильной дороге имеет прекрасный подъездный путь от шоссе. Имеется возможность межевания данного участка площадью в 2 га и продажи по частям. Предлагаемый земельный участок находится в живописном и красивом месте в Ногинском районе, имеет ровный рельеф. Окруженный лесными массивами и имеющий в непосредственной близости чистейшую реку Черноловова, он великолепно подходит для отдыха, как летом, так и зимой. Удобное расположение и живописные виды делают этот участок актуальным для строительства в этом месте коттеджного поселка земной класса, строительство усадеб или использование данного участка под сельскохозяйственное использование. Категория предлагаемых земель – земли сельскохозяйственного назначения, находятся в собственности. Возможно, изменение категории земельного массива и ВРИ. Развитость инфраструктуры Ногинского района позволит будущим жителям поселка наслаждаться всеми ее удобствами и решать все свои нужды. Близость города Ногинск предоставляет к их услугам развлекательные, торговые, образовательные и медицинские учреждения. Развитая сеть общественного транспорта позволит добираться до них как на личном транспорте, так и на общественном.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Комментарий

Описание и фотография к участку

Имя

<https://kupiZemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-489-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pochinki-noginskiy-rayon>

Оставить заявку



12. <https://kupi Zemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-121-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-noginskiy-rayon>

Купи Участок 12.1 га под коттеджный поселок, Ямкино, Ногинский район

Лот №2830 Участок 12.1 га под коттеджный поселок, Ямкино, Ногинский район

Назначение: Земельное, Горышское 37 км Ногинский район рядом с Ямкино

Категория / ДРП: ЗСХ / ЗСХ

Роскомиссия цели использования: Коттеджный поселок, лесом массив, Подворный бизнес-зона, сельхоз, Подворный-садовый комплекс

Площадь, га: 12.1

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:15:0104012:0002

Стоимость: 13 102 000 Р (-10 828 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. Прилегающий к лесу, участок относится к категории земли сельскохозяйственного назначения. Прекрасная транспортная доступность обеспечивается благодаря расположению участка на первой линии трассы ММК (трасса А-107), возможность добраться до участка не только на личном, но и на общественном транспорте, который регулярно ходит до ближайшего населенного пункта. К продаже от собственника выставлен земельный участок, прилегает к лесу, Ямкино в 37 км от МКАД по Щелковскому направлению. Общая площадь участка 12,10 га, категория земли сельскохозяйственного назначения, но вполне возможно и изменение категории земельного участка в ВРИ. Юридический статус земли - собственность. Благодаря нахождению участка на первой линии трассы ММК (трасса А-107), транспортная доступность к нему превосходная. Автобусный маршрут, который ходит к ближайшей населенной пункт, позволяет добраться до участка и на общественном транспорте. Транспорт курсирует стабильно и регулярно. Великолепная природа очукает 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 окружающего 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. Учитывая великолепное покрытие трассы, дорога до столицы не займет много времени. А при желании, здесь можно жить и круглый год. Прекрасная инфраструктура района и транспортная доступность, вполне позволяет это.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя: _____

Ваш номер телефона: _____

Комментарий: _____

Приложите Ваши требования к участку: _____

Ваш: _____

<https://kupi Zemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-121-ga-pod-kottedzhnyy-poselok>

Оставить заявку



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.94081960477101,38.40259913605914/17/@5w3tqw5ca?text=50%3A16%3A0104012%3A0002&type=1&opened=50%3A16%3A104012%3A2>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0104012:0002

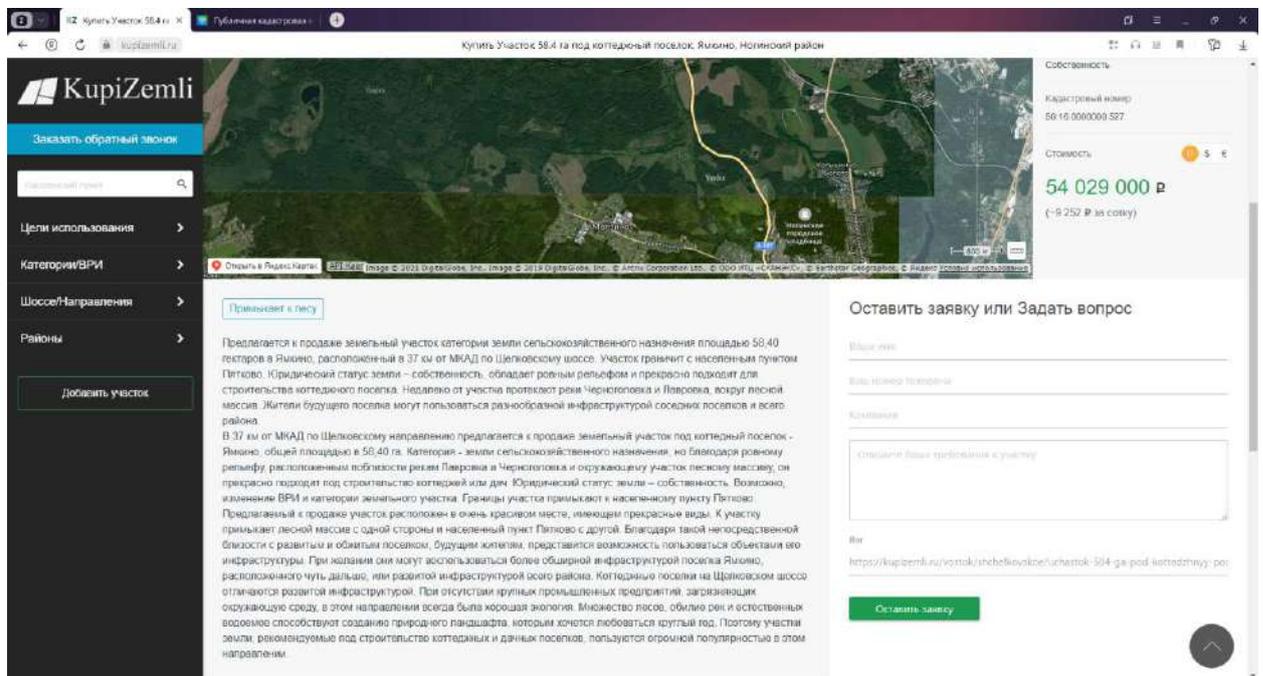
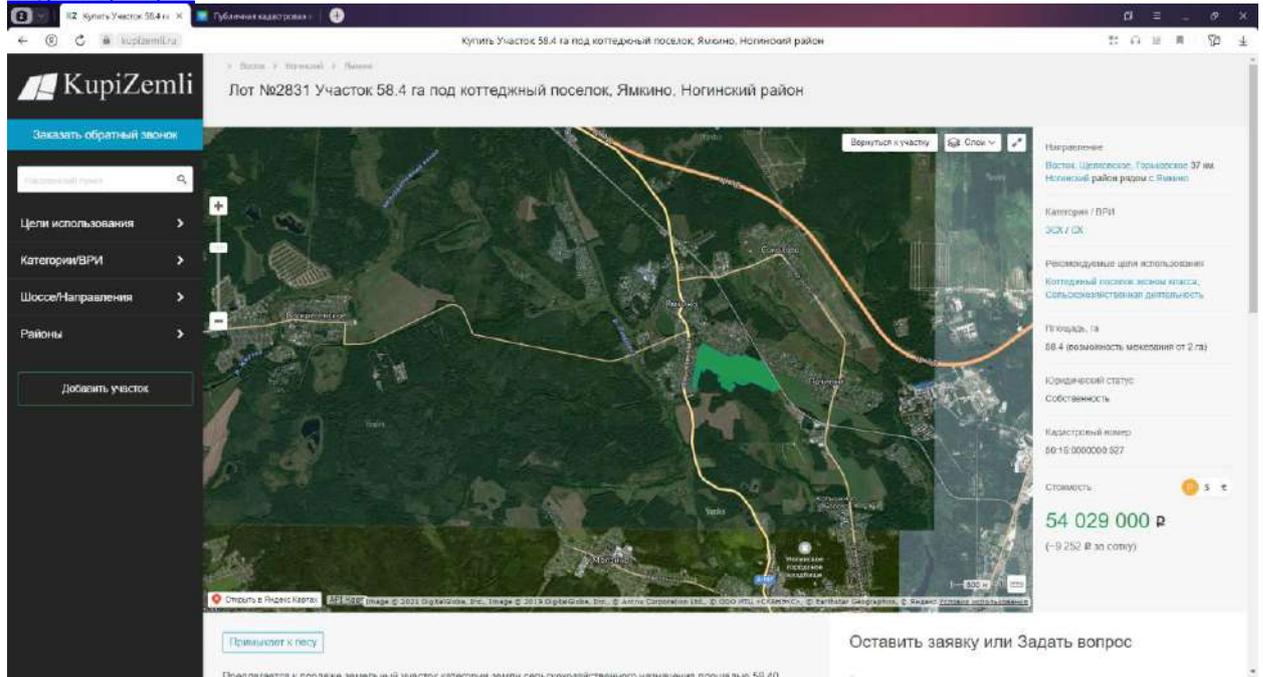
Земельный участок 50:16:0104012:2
И/О: Истринский, р-н Истринский, с/пос. Ямлинское, с. Ямлинское
Для сельскохозяйственного назначения

План 20 → План 00 ←

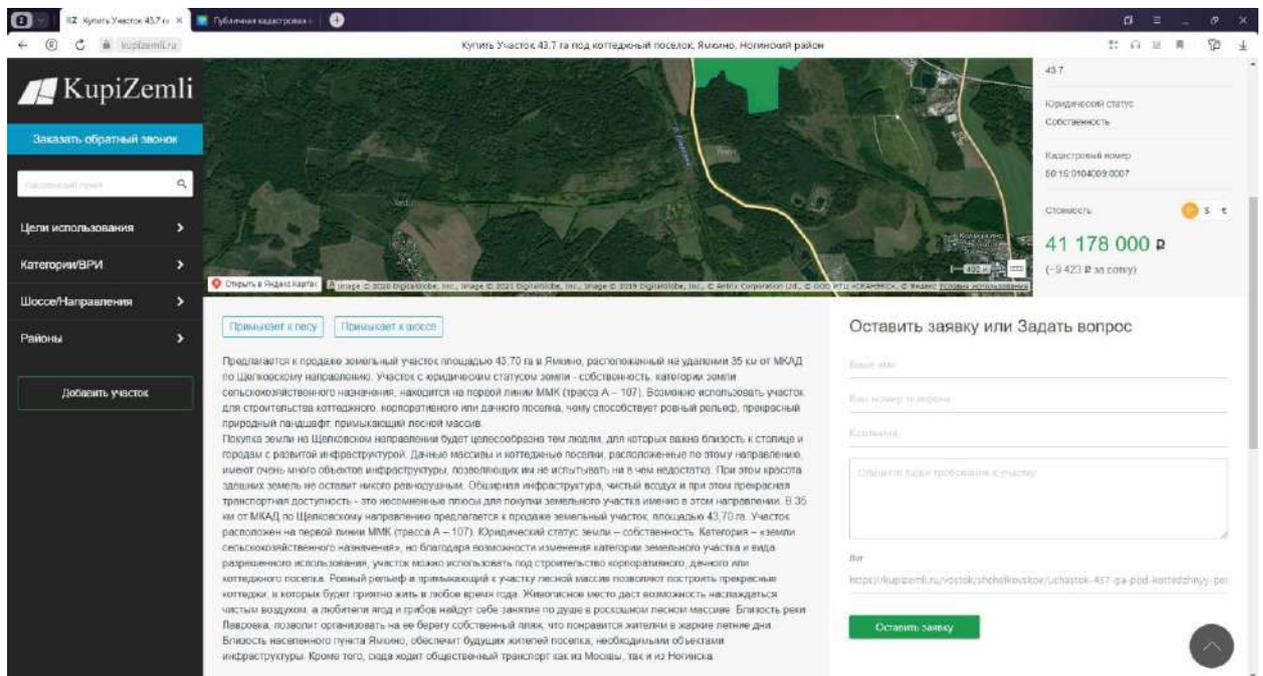
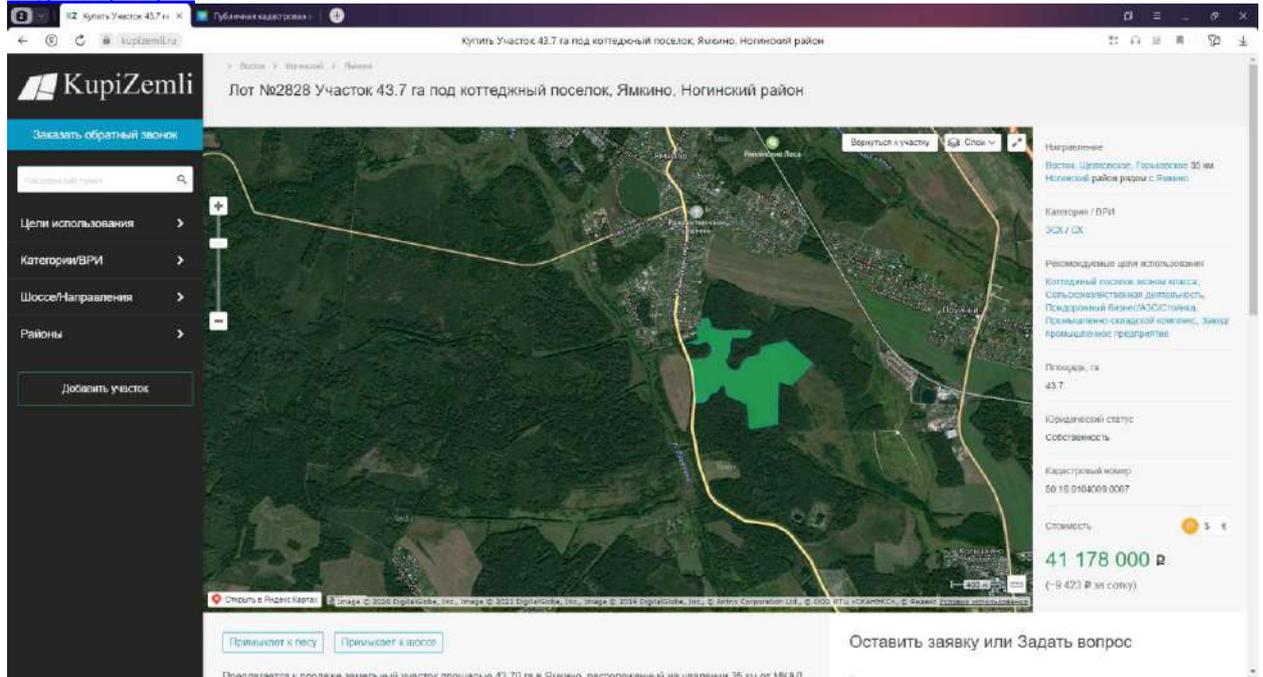
Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Инд.	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0104012:2
Кадастровый номер	50:16:0104012
Адрес	И/О: Истринский, р-н Истринский, с/пос. Ямлинское, с. Ямлинское
Площадь участка	120 480 кв. м
Статус	Ранее уличный
Виды разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Виды собственности	Собственность публично-правового образования
Кадастровая стоимость	190 358,4 руб.
дата определения	01.05.2021
дата изменения	-
дата фактического создания	25.12.2022
дата прекращения	01.05.2023



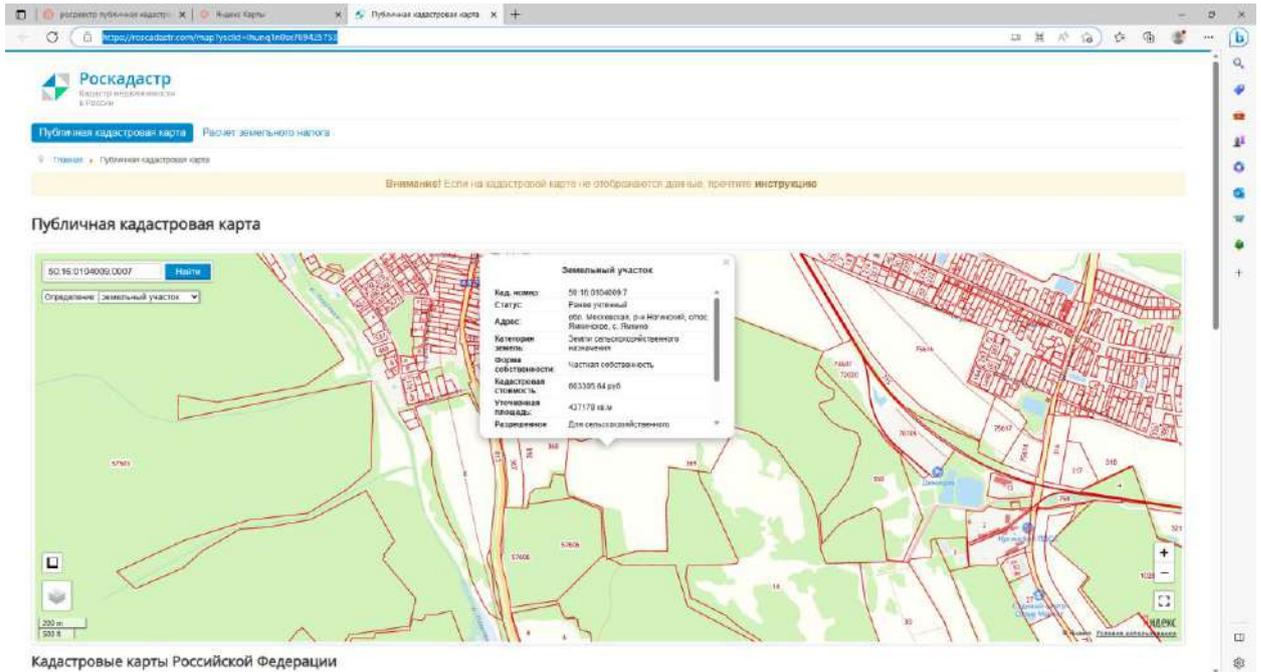
13. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-584-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-noginskiy-rayon>



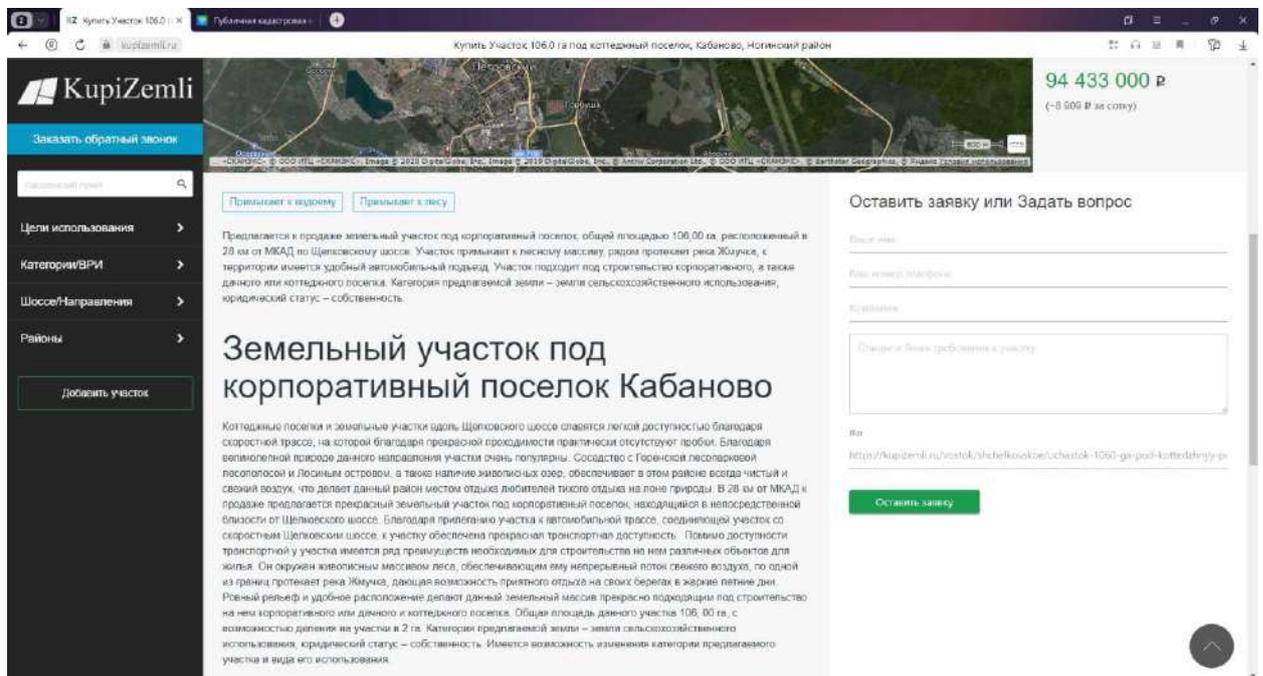
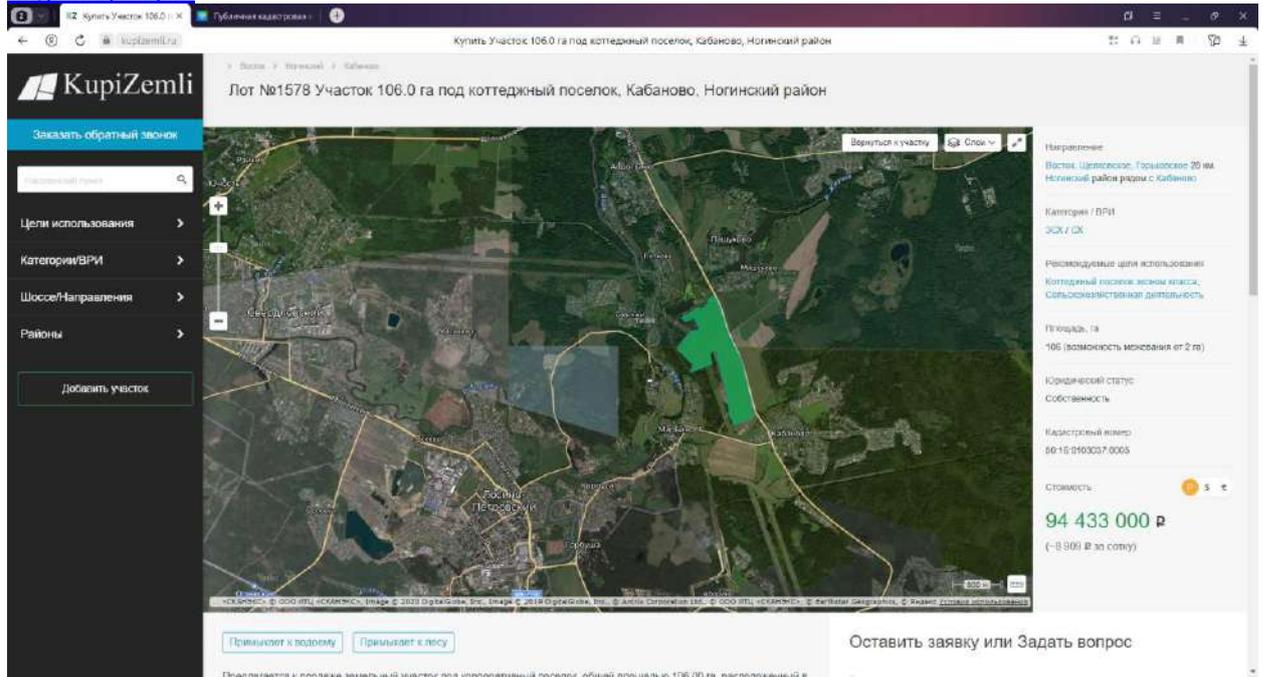
14. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-437-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-noginskiy-rayon>



[Публичная кадастровая карта \(roscadastr.com\)](https://roscadastr.com)



15. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1060-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kabanovo-noginskiy-rayon>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.895212674352855,38.257476579162066/15/@5w3tqw5ca?text=50%3A16%3A0103037%3A0005&type=1&opened=50%3A16%3A103037%3A5>

Земельный участок 50:16:0103037.5
Или: Земельный, р-н Москвитинский, с/пос. Ямлинское, с. Ямляно
Для сельскохозяйственного назначения

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0103037.5
Кадастровый номер	50:16:0103037
Адрес	обл. Московская, р-н Москвитинский, с/пос. Ямлинское, с. Ямляно
Площадь участка	1 059 824 кв. м
Статус	Ранее уличный
Виды земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение использования	Для сельскохозяйственного назначения
Виды собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	1 674 521,50 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата вступления в силу	27.12.2022
дата прекращения	01.01.2023



16. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-242-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>

КупиЗемли

Заказать обратный звонок

Восток, Щелковское 20 км, Ногинский район рядом с Дядькино

Категория / ПРН ЗСК / ДК

Расшифровка цели использования: Коттеджный поселок, лесной массив, сельскохозяйственная дачность, торгово-развлекательный комплекс, ландшафтный бизнес/ОЗС/Страна

Площадь, га: 24.2 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:15:0162015:0006

Стоимость: 25 706 000 Р (~10 622 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

КупиЗемли

Заказать обратный звонок

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Е-mail

Описание ваших требований к участку

Или: <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-242-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>

Оставить заявку

Земельный участок примыкающий к трассе, Дядькино

Продвигается 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 идеально 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 последнее время стали пользоваться повышенным спросом. Это обусловлено прекрасной экологичностью современной скоростной трассы, на которой не возникает пробок, а также великолепной природой, которая их окружает. Соседство с небольшими коттеджами, а также с Горенской автострадой полейкой и Песчаным островком, дарит свежий и чистый воздух, великолепные виды окружающей территории, что так любят любители тихого отдыха на лоне природы. В удивительно по красоте районе Подпорожское, Ногинском, в 30 км от МКАД предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к трассе. Расположенный 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 прекрасным 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 будущим жителям 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.



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.96774435944092,38.281262032759464/16/@5w3tqw5ca?text=50%3A16%3A0102015%3A0006&type=1&opened=50%3A16%3A102015%3A6>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0102015:0006

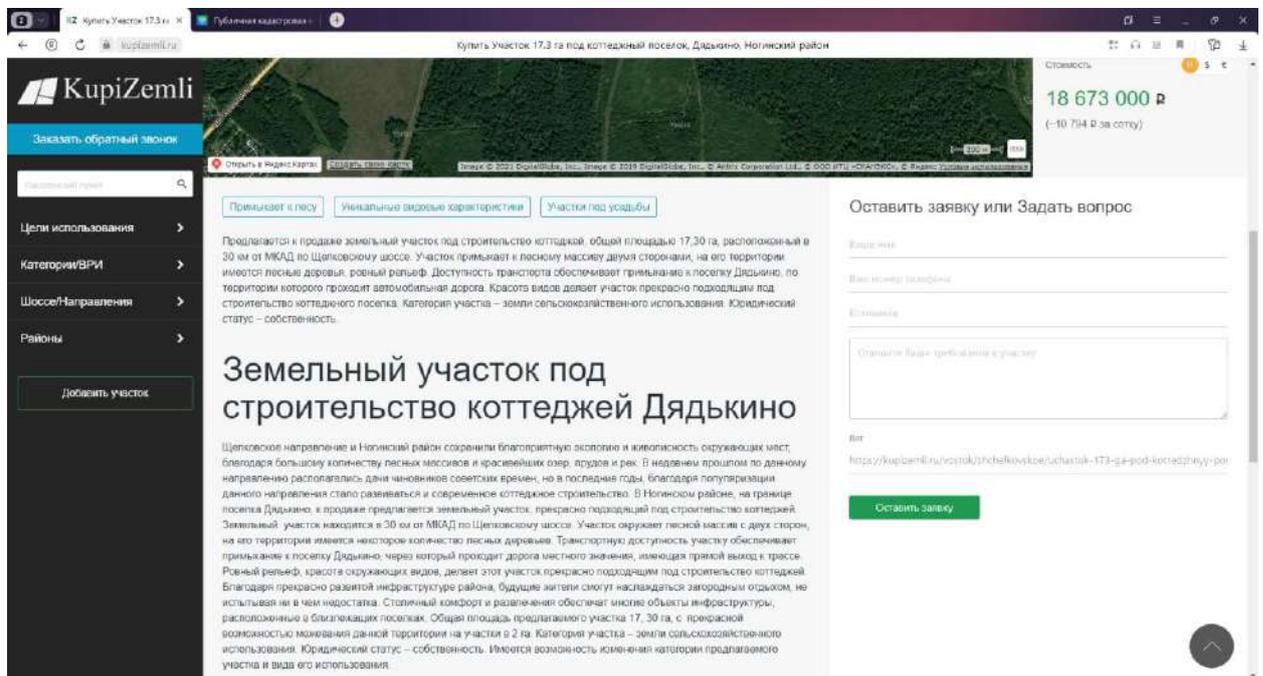
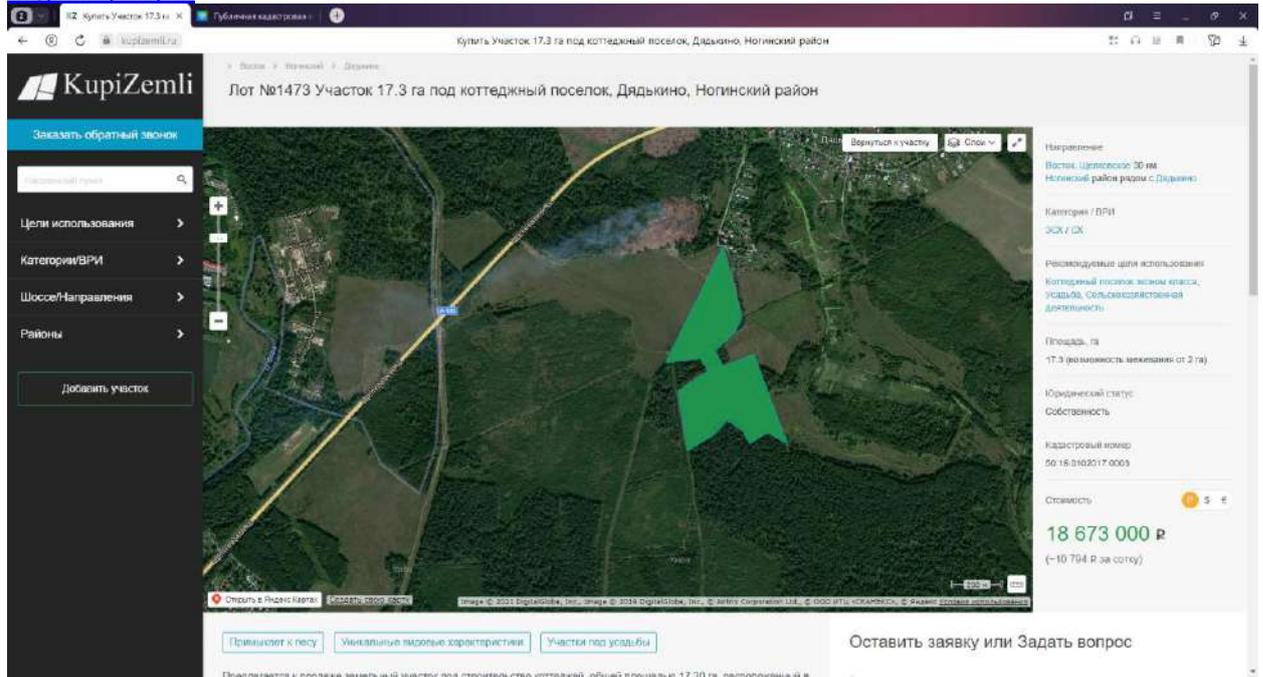
Земельный участок 50:16:0102015:6
Или: Илосовское, р-н Истринский, с/пос. Ямлинское, д. Ямлинское
Для сельскохозяйственного назначения

План 20 → План 00 →

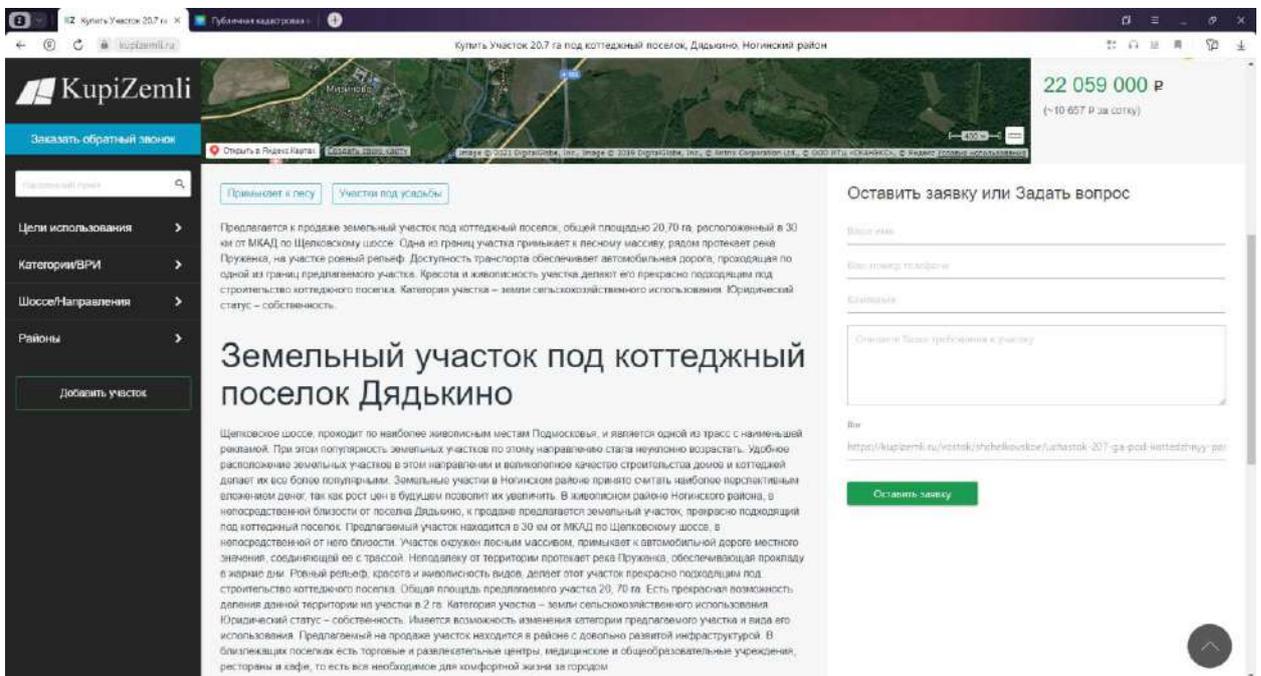
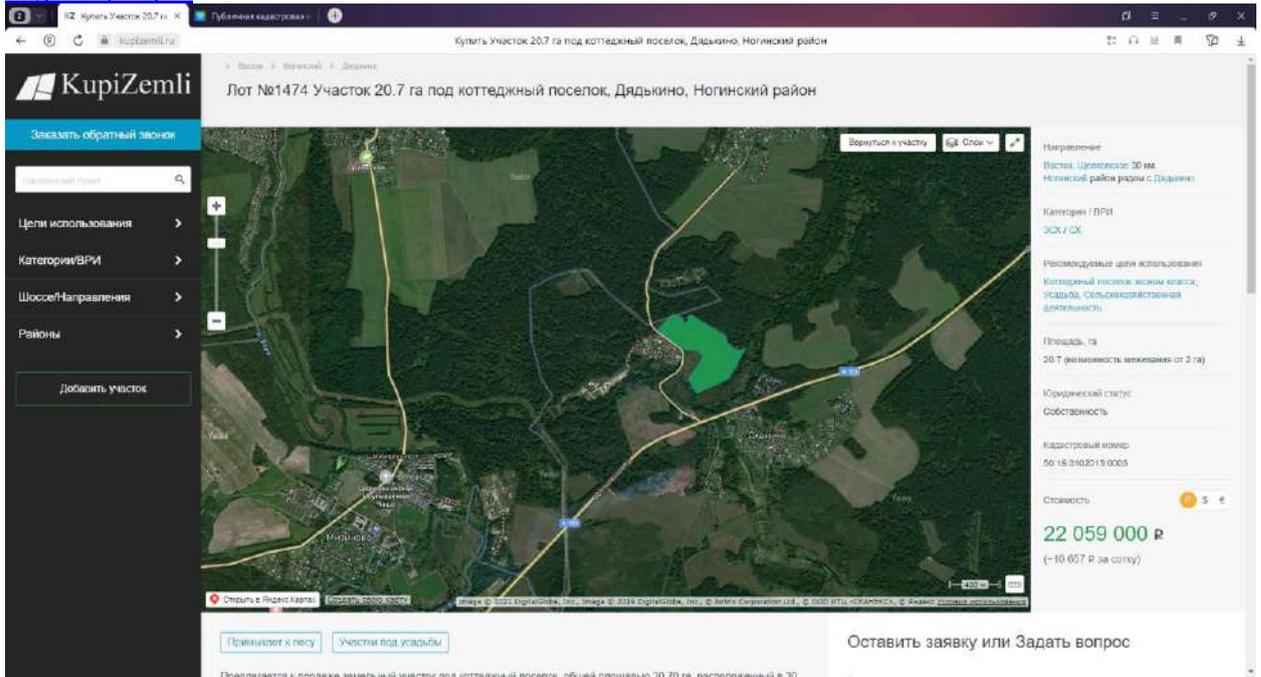
Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0102015:6
Кадастровый квартал	50:16:0102015
Адрес	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ямлинское, с. Ямлинское
Площадь участка	241 677 кв. м
Статус	Ранее уличный
Виды разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Вид права собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	381 849,06 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата вступления в силу	26.12.2022
дата прекращения	01.01.2023



17. <https://kupi zemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-173-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>



18. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-207-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.96423588984808,38.25405593397148/16/@5w3tqw5ca?text=50%3A16%3A0102015%3A0005&type=1&opened=50%3A16%3A102015%3A5>

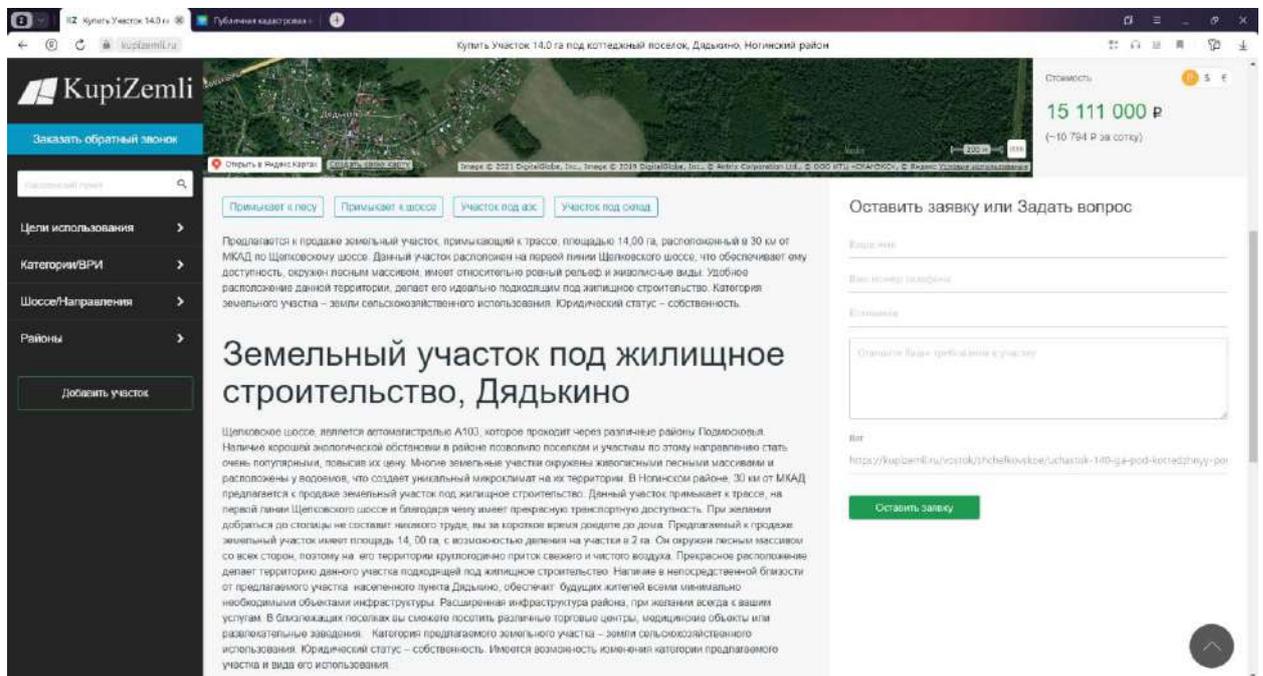
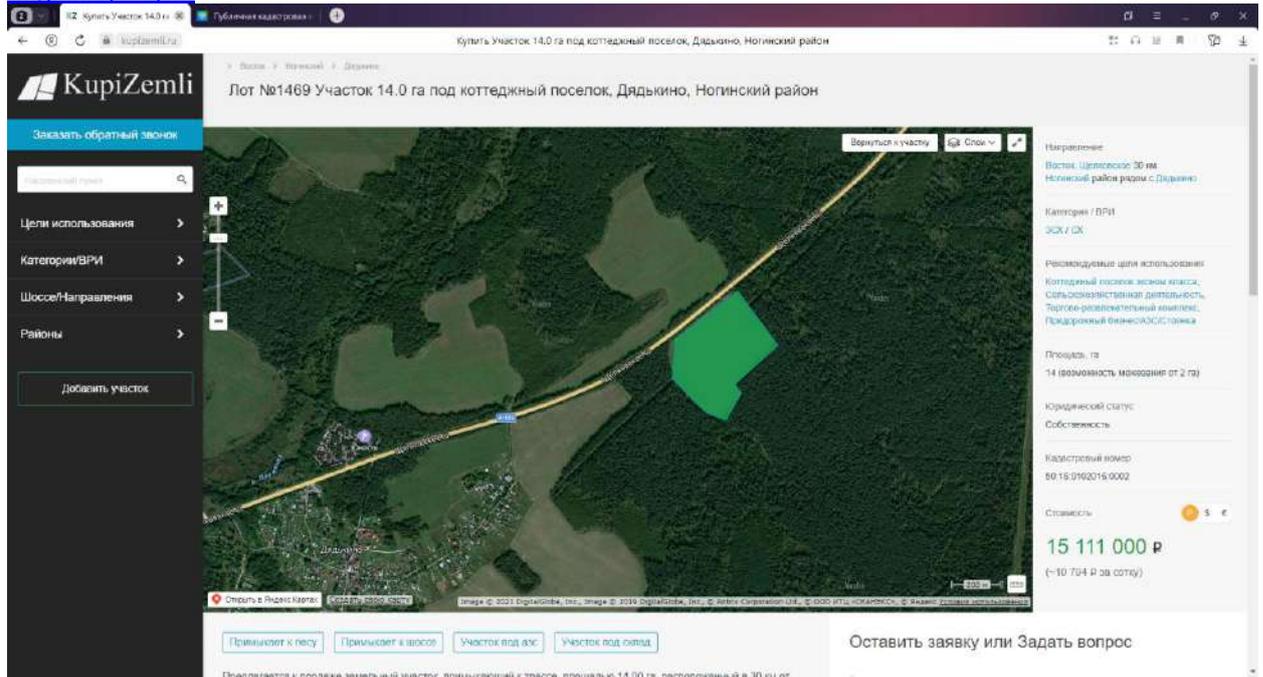
Земельный участок 50:16:0102015.0005
Или: Московская, р-н Раменский, Явлинский с/п, с. Явдино

Секс: План 29-И План 60-И

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0102015
Кадастровый номер	50:16:0102015
Адрес	обл. Московская, р-н Раменский, Явлинский с/п, с. Явдино
Площадь участка	207 225 кв. м
Статус	Ранее уличный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельх
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	131 343 349,5 руб.
дата определения	01.05.2022
дата утверждения	-
дата вступления в силу	09.04.2023
дата прекращения	01.05.2023



19. <https://kupi zemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-140-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.96496270675404,38.28799246756002/16/@5w3tqw5ca?text=50%3A16%3A0102016%3A0002&type=1&opened=50%3A16%3A102016%3A2>

Земельный участок 50:16:0102016.2
Или: Земельный участок, с/пос. Ямлинское, с. Ямляно
Для сельскохозяйственного назначения

План 20 → План 00 →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Идентификатор	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0102016.2
Кадастровый квартал	50:16:0102016
Адрес	обл. Московская, р-н Можайский, с/пос. Ямлинское, с. Ямляно
Площадь участка	140 157 кв. м
Статус	Ранее уличный
Виды земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение использования	Для сельскохозяйственного назначения
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	221 448,06 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата вступления в силу	05.05.2023
дата применения	01.01.2023



20. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-204-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon>

КупиZemli

Заказать обратный звонок

Публичная кадастровая карта

Купить Участок 20.4 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Ногинский район

Лот №1308 Участок 20.4 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Ногинский район

Назначение: **Восток, Щелковское 20 га, Ногинский район рядом с Воскресенское**

Категория / ДРП: **ЗСХ / ДХ**

Роскомиссия цели использования: **Коттеджный поселок, зем. кл.ст. 1, усадьба, сельскохозяйственная деятельность, Садоводство/дача**

Площадь, га: **20.4 (возможность межевания от 2 га)**

Юридический статус: **Собственность**

Кадастровый номер: **50:15:010203:0004**

Стоимость: **21 669 000 Р**
(-10 622 Р за сотку)

Примыкает к лесу | Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

КупиZemli

Заказать обратный звонок

Публичная кадастровая карта

Купить Участок 20.4 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Ногинский район

Предлагается к продаже земельный участок под коттеджный поселок площадью 20,4 га, расположен 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 р.ок Жилучка

Категория - земля 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 номер телефона: _____

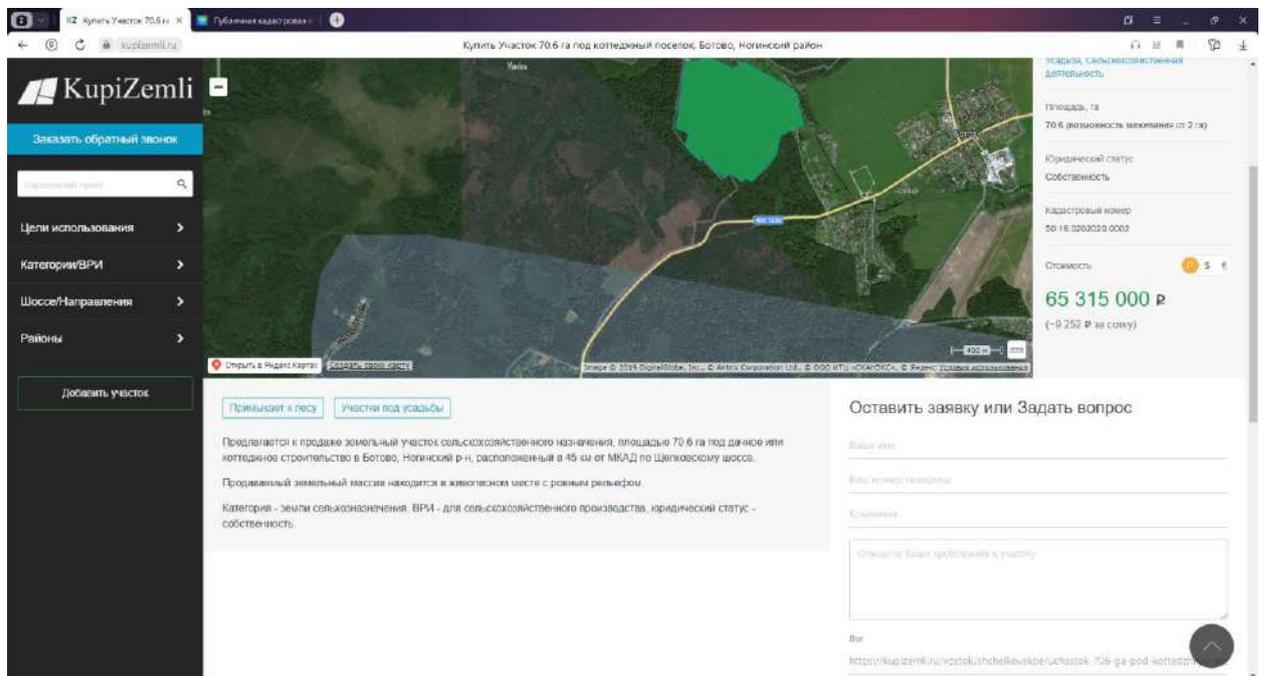
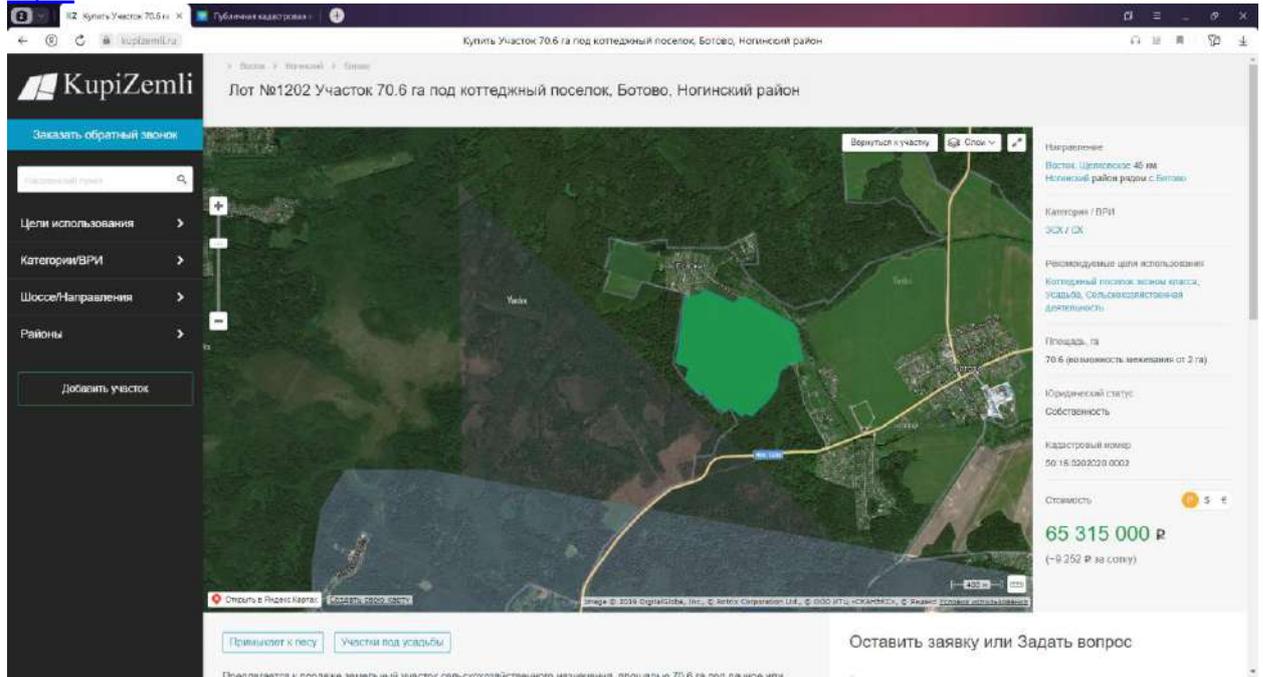
Е-mail: _____

Описание Ваших требований к участку: _____

Или: <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-204-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon>



21. <https://kupi Zemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-706-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-botovo-noginskiy-rayon>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.052033885583874,38.39285498047631/16/@5w3tqw5ca?text=50%3A16%3A02020%3A0002&type=1&opened=50%3A16%3A2020%3A2>

Земельный участок 50:16:0202000:0002
Московская область, городской округ Чарьиловский, д. Старый, массив 3, участок 1
Для сельскохозяйственного производства
План 2D → План 3D →

Информация	
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0202000:0002
Единственный номер	50:16:0202000
Адрес	Московская область, городской округ Чарьиловский, д. Старый, массив 3, участок 1
Площадь участка	876 050 кв. м
Статус	Ранее уличный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешение использования	Для сельскохозяйственного производства
Вид права собственности	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость	1 098 158 руб.
дата определения	01.02.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	25.08.2023
дата прекращения	10.08.2023



22. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-974-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon>

Купи Землю

Заказать обратный звонок

Купить Участок 97.4 га

Купить Участок 97.4 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Ногинский район

Лот №1307 Участок 97.4 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Ногинский район

Назначение: Видовое, Шелковское, Горьковское 32 км, Ногинский район рядом с Воскресенское

Категория / ДРП: ЗСХ / ДХ

Росимущественная цель использования: Коттеджный поселок, землей участка, участок, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га: 97.4

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50.16.0102020.0009

Стоимость: 88 441 000 Р (-9 081 Р за сотку)

Примыкает к лесу | Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

Купи Землю

Заказать обратный звонок

Купить Участок 97.4 га

Купить Участок 97.4 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Ногинский район

УСАДЬБА, Сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га: 97.4

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50.16.0102020.0009

Стоимость: 88 441 000 Р (-9 081 Р за сотку)

Примыкает к лесу | Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя:

Ваш номер телефона:

Комментарий:

Приветствие: Ваше требование к участку

Имя:

<https://kupi-zemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-974-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon>

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 Щелковскому шоссе. Вдоль участка проходит асфальтированная дорога, что предполагает удобную транспортную доступность.

Учитывая расположенный вблизи участка живописный лесной массив и ровный рельеф, целесообразно использовать его под коттеджно и дачное строительство.

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.9291111035412,38.328716486923554/15/@5w3tqw5ca?text=50%3A16%3A0102020%3A0009&type=1&opened=50%3A16%3A102020%3A9>

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:16:0102020:0009

Земельный участок 50:16:0102020:9
с/п. Земельный участок, категория земель: с/п. Земельный участок
Для сельскохозяйственного производства

План 01-И/П План 01-И/П

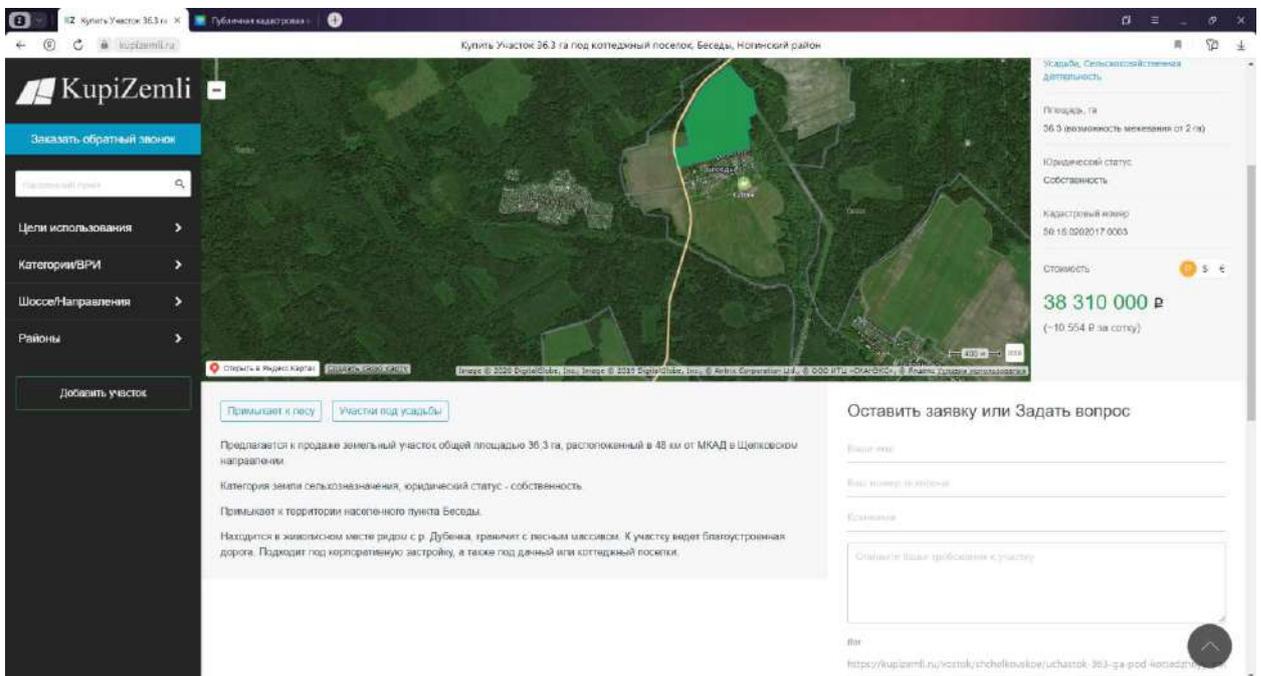
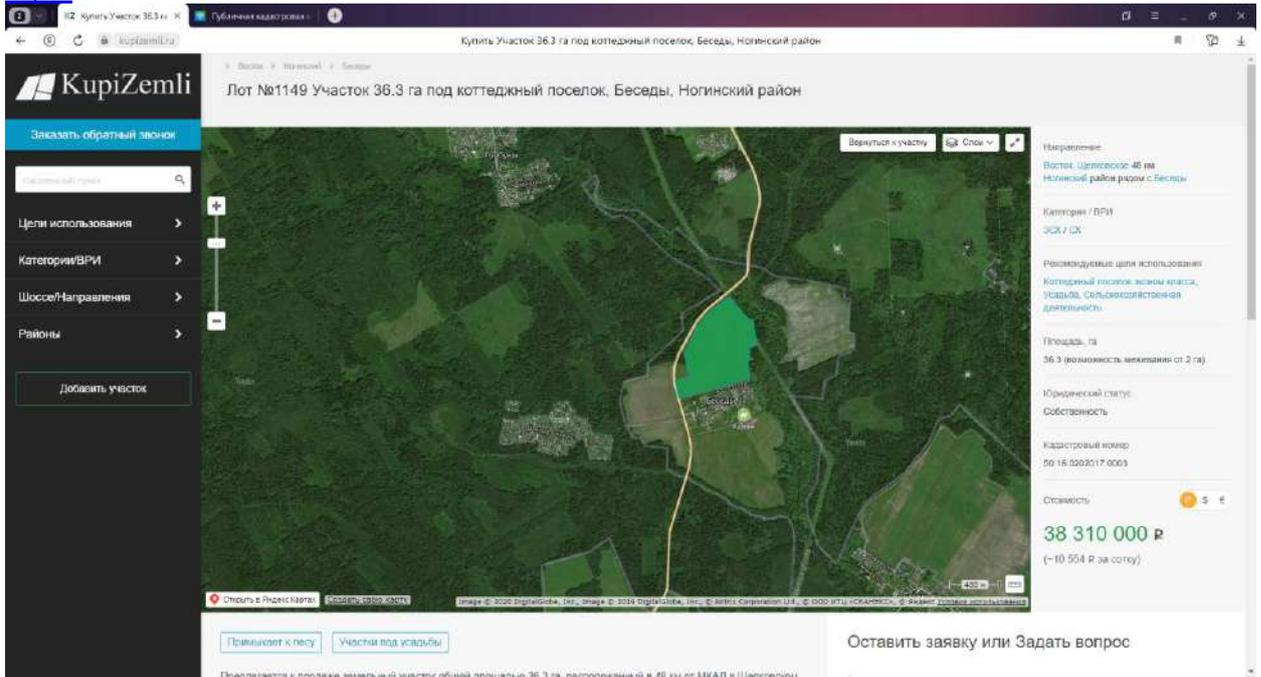
Информация	Участки
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0102020:9
Кадастровый номер	50:16:0102020
Адрес	с/п. Московская, р-н Можайский, Сельское поселение Ямлинское, с. Ямляно
Протяженность	973 862 кв. м
Статус	Ранее утративший
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение использования	Для сельскохозяйственного производства
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	1 538 701,06 руб.
дата государственной регистрации	01.01.2021
дата прекращения государственной регистрации	-
дата внесения сведений	03.01.2023
дата прекращения внесения сведений	01.01.2023

0,7 км

Тек © Росреестр 2020-2023



23. <https://kupi Zemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-363-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-besedy-noginskiy-rayon>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.083363588545964,38.43003308458442/16/@5w3tqw5ca?text=50%3A16%3A0202017%3A0003&type=1&opened=50%3A16%3A0202017%3A3>

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:16:0202017:0003

Земельный участок 50:16:0202017:3
Московская область, городской округ Чертановский, д. Восток, массив 4, участок 3

Для сельскохозяйственного производства

План 2D → План 3D →

Информация	
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0202017:3
Редакционный номер	50:16:0202017
Адрес	Московская область, городской округ Чертановский, д. Восток, массив 4, участок 3
Площадь участка	563 064 кв. м
Статус	Ранее уличный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешение использования	Для сельскохозяйственного производства
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	579 641,12 руб.
дата определения	01.05.2022
дата утверждения	-
дата окончания аренды	03.03.2025
дата прекращения	01.05.2023



24. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-975-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>

Купи Участок 97.5 га под коттеджный поселок, Боково, Ногинский район

Лот №1164 Участок 97.5 га под коттеджный поселок, Боково, Ногинский район

Назначение: Видовая, Шелковское 31 км, Ногинский район рядом с Боково

Категория / ГРН: ЗСХ / ЗСХ

Роскомиссия цели использования: Коттеджный поселок, земной участок, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га: 97.5 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50 18 0102015 0009

Стоимость: 88 531 000 Р (-9 081 Р за сотку)

Примыкает к лесу | Участки под услуги

Оставить заявку или Задать вопрос

Участок, сельскохозяйственной деятельности

Площадь, га: 97.5 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50 18 0102015 0009

Стоимость: 88 531 000 Р (-9 081 Р за сотку)

Примыкает к лесу | Участки под услуги

Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к лесу, 97.5 га, в 31 км от МКАД по Щаповскому шоссе, в Ногинском р-не.

Участок граничит с и.п. Боково, вблизи протекания р. Пруджика, ровный рельеф.

Категория - земля сельскохозяйственного назначения, ВРИ - для сельскохозяйственного производства

Участок следует использовать под строительство коттеджного поселка.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя: _____

Ваш номер телефона: _____

Комментарий: _____

Следите за новостями к участку

Ваш: _____

<https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-975-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.98386771332945,38.25755007422242/15/@5w3tqw5ca?text=50%3A16%3A0102015%3A0009&type=1&opened=50%3A16%3A102015%3A9>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0102015:0009

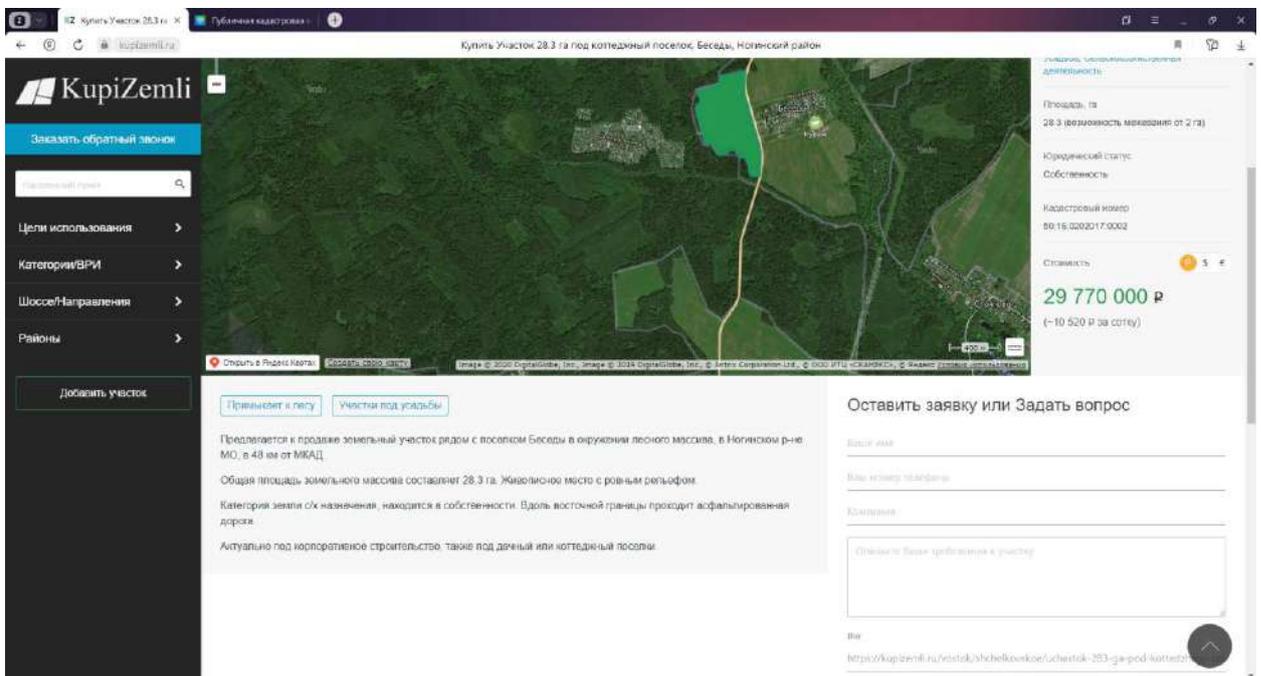
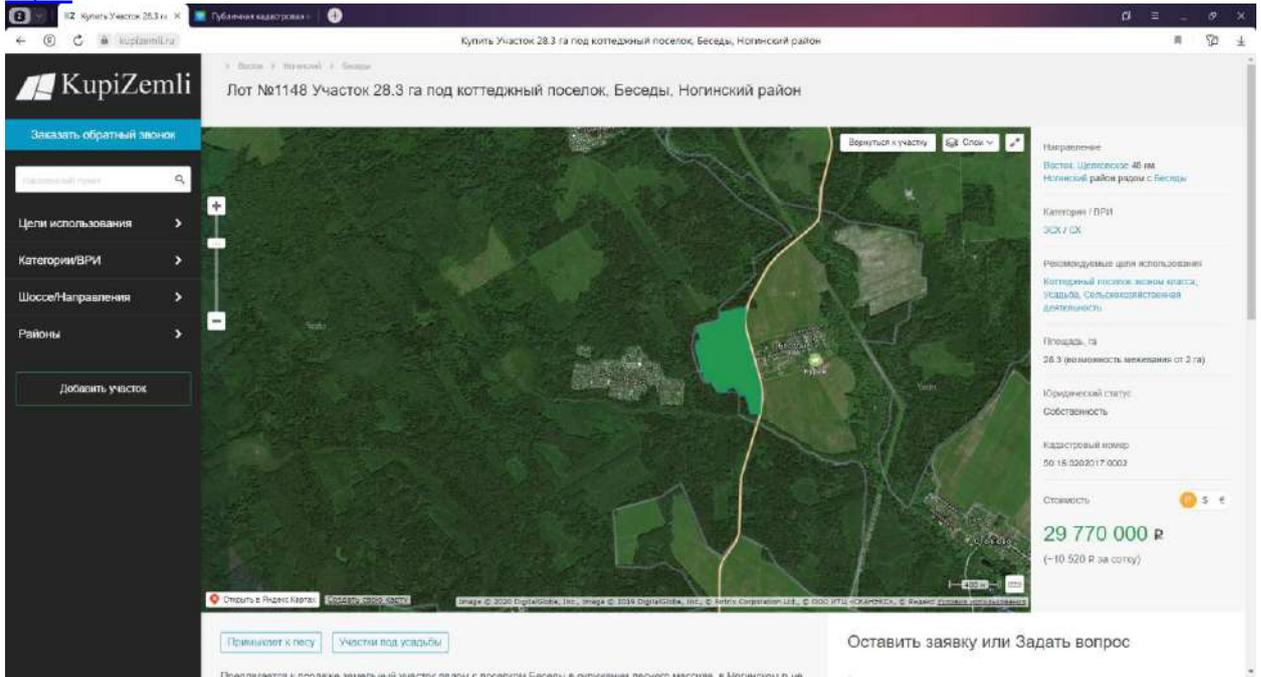
Земельный участок 50:16:0102015:9
Или: Исковая, р-н Истринский, с/пос. Ямлинское, с. Ямляно
Для сельскохозяйственного назначения

План 20 → План 00 →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0102015:9
Кадастровый номер	50:16:0102015
Адрес	Или: Исковая, р-н Истринский, с/пос. Ямлинское, с. Ямляно
Площадь участка	973 кв. м
Статус	Ранее уличный
Виды земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение использования	Для сельскохозяйственного назначения
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	1 536 714,0 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата вступления в силу	05.01.2023
дата приема	01.01.2023



25. <https://kupi Zemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-283-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-besedy-noginskiy-rayon>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.078326193112105,38.422091242569216/16/@5w3tgw5ca?text=50%3A16%3A0202017%3A0002&type=1&opened=50%3A16%3A0202017%3A2>

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:16:0202017.0002

Земельный участок 50:16:0202017.2
Московская область, городской округ Чарьиловский, д. Восходы, массив 3, участок 1

Для сельскохозяйственного производства

План 2D → План 3D →

Информация	Услуга
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16:0202017.2
Редакционный номер:	50:16:0202017
Адрес:	Московская область, городской округ Чарьиловский, д. Восходы, массив 3, участок 1
Площадь участка:	282 663 кв. м
Статус:	Ранее уличный
Целевое назначение:	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
Вид права собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	446 607,54 руб.
дата определения:	01.05.2022
дата утверждения:	-
дата окончания аренды:	22.12.2022
дата прекращения:	01.05.2023



26. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-692-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-nikiforovo-shchelkovskiy-rayon>

Купи Участок 692 га под коттеджный поселок, Никифорово, Щелковский район

Лот №4540 Участок 6.92 га под коттеджный поселок, Никифорово, Щелковский район

Назначение: Восток, Щелковское 20 км (Щелковский район рядом с Никифорово)

Категория / ДРП: ЗНП / ЛПХ

Рекомендуемая цель использования: Коттеджный поселок, лесной массив, усадьба

Площадь, га: 6.92

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:14:0540213.91

Стоимость: **62 000 000 Р**
(~89 506 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Купи Участок 692 га под коттеджный поселок, Никифорово, Щелковский район

Предлагается к продаже лесной участок площадью 6,92 га у д. Никифорово Щелковского района. Расположен на удалении 20 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Территория покрыта древенско-кустарниковой растительностью, коммуникации по границе. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для ведения личного подсобного хозяйства. Целесообразно использовать для строительства коттеджного поселка.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя: _____

Ваш номер телефона: _____

Комментарий: _____

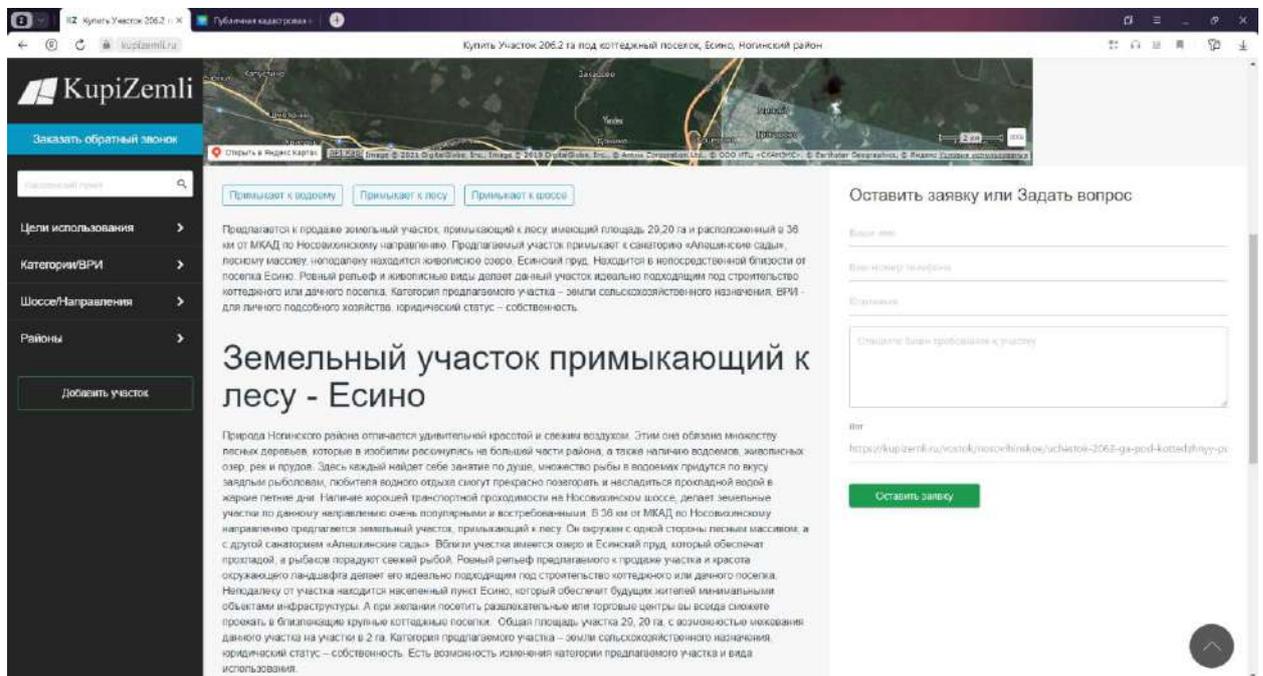
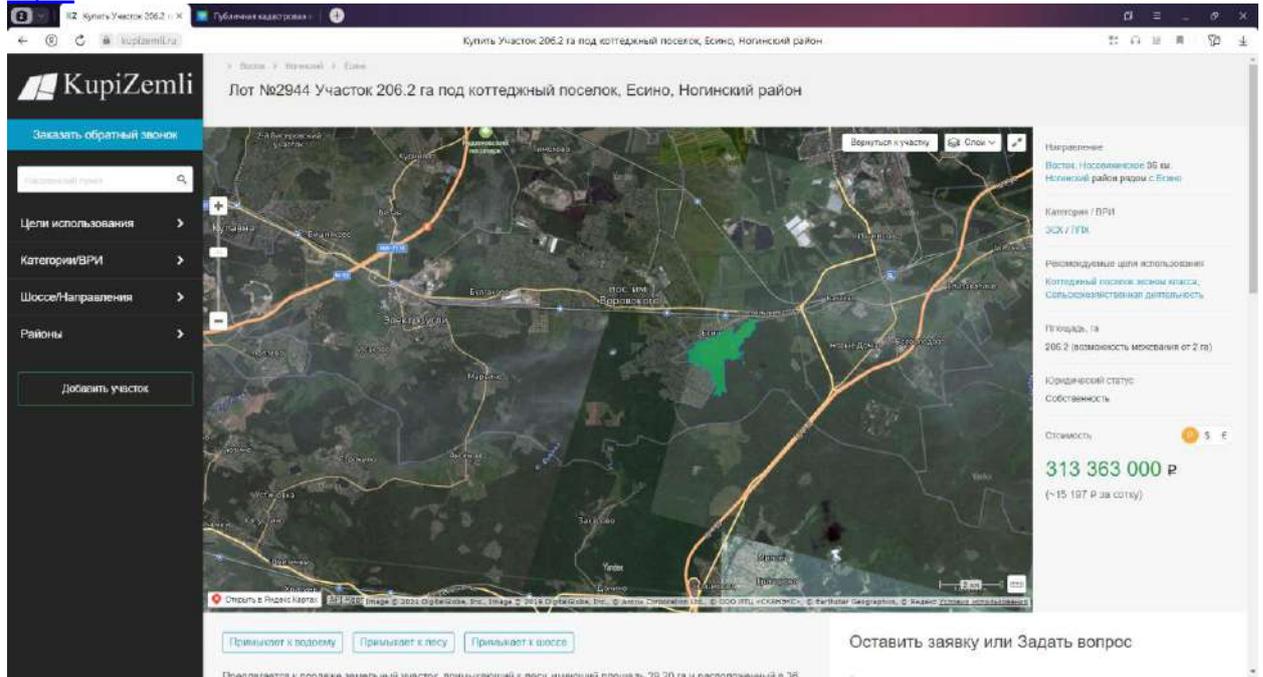
Введите Ваши требования к участку: _____

ВВТ: _____

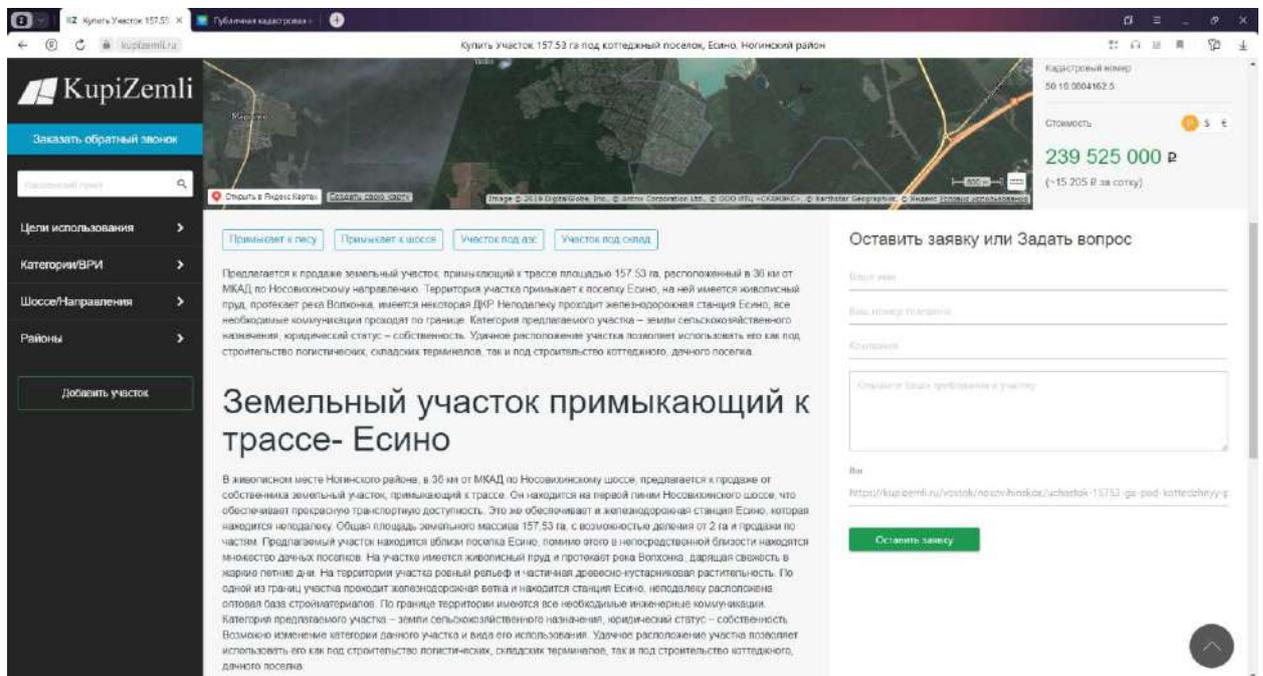
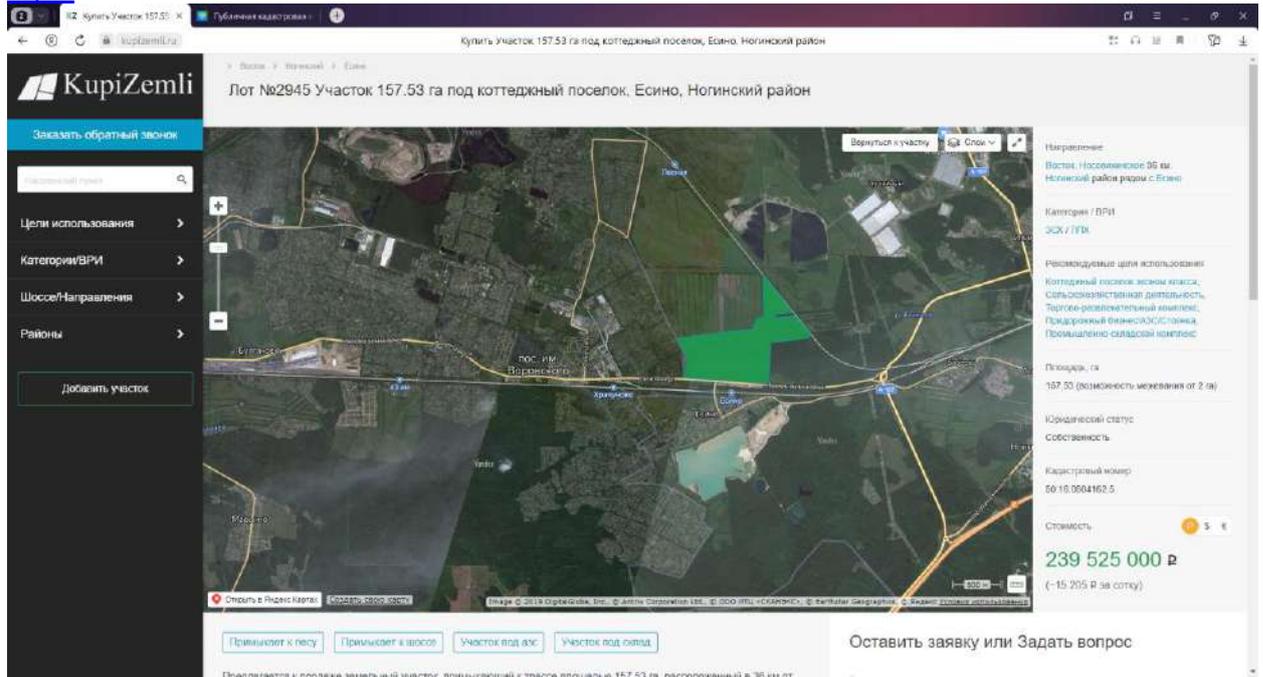
<https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-692-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-nikiforovo-shchelkovskiy-rayon>



27. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-2062-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-esino-noginskiy-rayon>



28. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-15753-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-esino-noginskiy-rayon>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72942466935085,38.38138119654047/15/@5w3tqw5ca?text=50%3A16%3A0604162%3A5&type=1&opened=50%3A16%3A0604162%3A5>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0604162:5

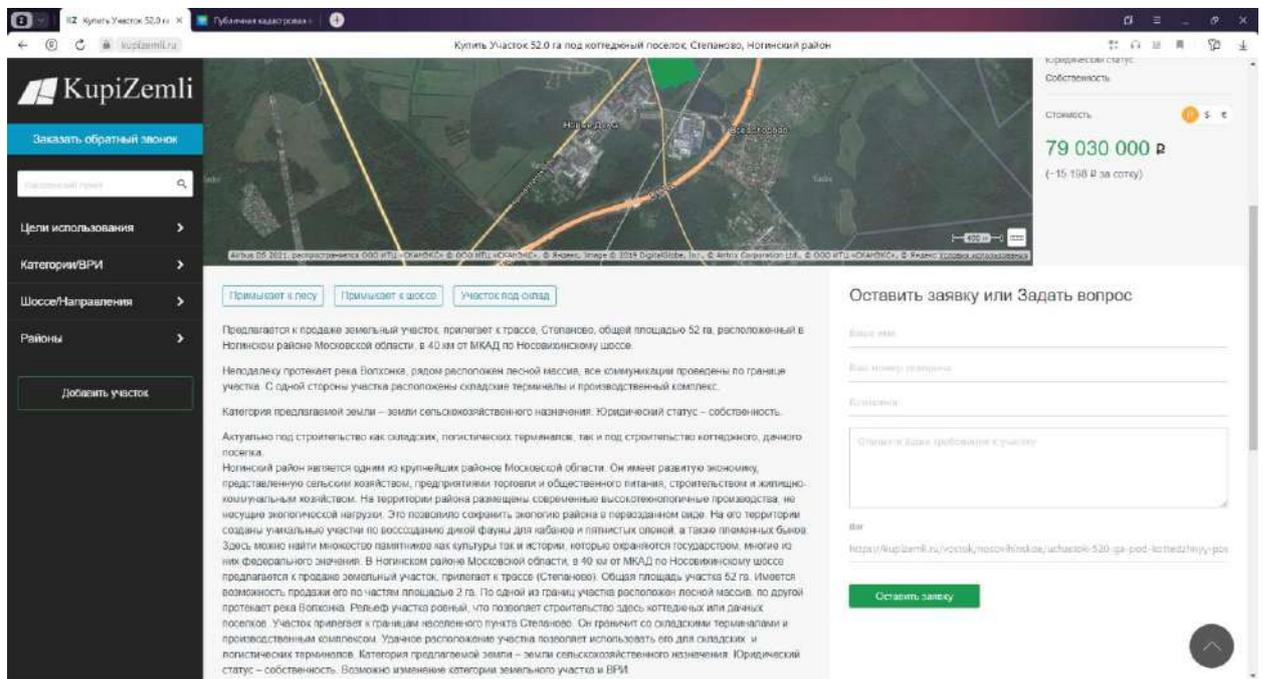
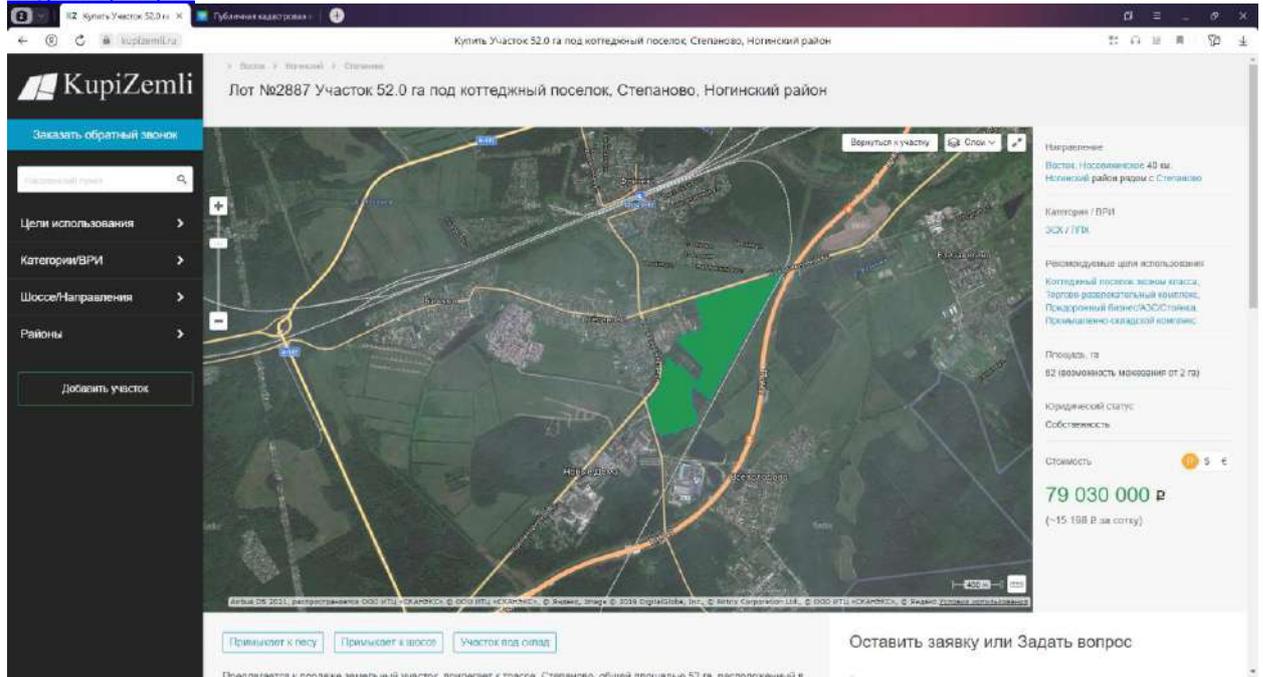
Земельный участок 50:16:0604162:5
Рязанская область, Рязанский район, с/пос. Виноградское, с/пос. Виноградское, в/пос. Виноградское
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции

План 2У → План Ю →

Информация	
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0604162:5
Решением №	50:16:0604162
Адрес	Рязанская Федерация, Московская область, городской округ Виноградское, в/пос. Виноградское
Площадь участка	1 575 531 кв. м
Статус	Участок
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	2 489 022,08 руб.
дата определения	01.05.2022
дата утверждения	-
дата окончания аренды	28.12.2022
дата прекращения	01.05.2023



30. <https://kupi Zemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-520-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-stepanovo-noginskiy-rayon>



31. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-832-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-fryazevo-noginskiy-rayon>

КупиZemli
Заказать обратный звонок

Лот №2638 Участок 83.2 га под коттеджный поселок, Фрязево, Ногинский район

Назначение: Видовое, Населенное 96 кв. Ногинский район рядом с Фрязево

Категория / ВРИ: ЗСК / ГЗН

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок, земной класс, Социально-стандартная дачность, Торгово-развлекательный комплекс, Подворочный бизнес, АЗС, станция, Промышленно-складской комплекс, Завод, промышленное предприятие

Площадь, га: 83.2 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:16:0040714.3

Стоимость: **126 481 000 Р**
(~15 202 Р за сотку)

Примыкает к лесу | Примыкает к шоссе | Участок под АЗС | Участок под склад

Оставить заявку или Задать вопрос

В 36 км от МКАД в Ногинском районе Московской области предлагается к продаже земельный участок. Общая площадь участка 83,20 га, примыкает к поселку Фрязево.

Категория предлагаемой земли – земля сельскохозяйственного назначения. Земля находится в частной собственности.

Обеспечена прекрасная транспортная доступность, неподалеку жд станция Фрязево.

Актуально под строительства 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-складских или логистических объектов, либо под строительство коттеджных поселков. Общая площадь участка 83,20 га, возможно межевание минимальной площадью 2 га. Категория предлагаемой земли – земля сельскохозяйственного назначения, но возможно изменение категории земельного участка и ВРИ. Земля находится в собственности.

Транспортная доступность участка обеспечивается прилегающим Фрязевским шоссе. Железнодорожная ветка и пассажирская станция «Фрязево», проходящая рядом, дают возможность строительства на данном участке объектов промышленно-складского назначения или логистических терминалов. Характеристики участка являются благоприятными также и для строительства дачного или коттеджного поселка. Живописный участок окружен лесным массивом, что обеспечивает чистый воздух, протекающая на нем река Волжонка, дает прохладу в летние дни. Ногинский район является одним из крупнейших районов Московской области. Природа данного края отличается отличной экологией, которую поддерживают предприятия не несущие экологическую нагрузку, свежий воздухом, подпоркиветками многолетними кустарниками и листопадными лесами, наличием чистой реки и озера. Множество исторических памятников архитектуры привлекают сюда туристов и просто желающих отдохнуть в парковой атмосфере природы и созерцая исторические объекты. Предлагаемые земельные участки в этом районе, особенно по Носовихинскому шоссе пользуются популярностью. В большинстве случаев они расположены у водоемов, что позволяет наслаждаться прохладой в жаркие дни.

Собственность: Собственность

Кадастровый номер: 50:16:0040714.3

Стоимость: **126 481 000 Р**
(~15 202 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя: _____

Ваш номер телефона: _____

Ваша почта: _____

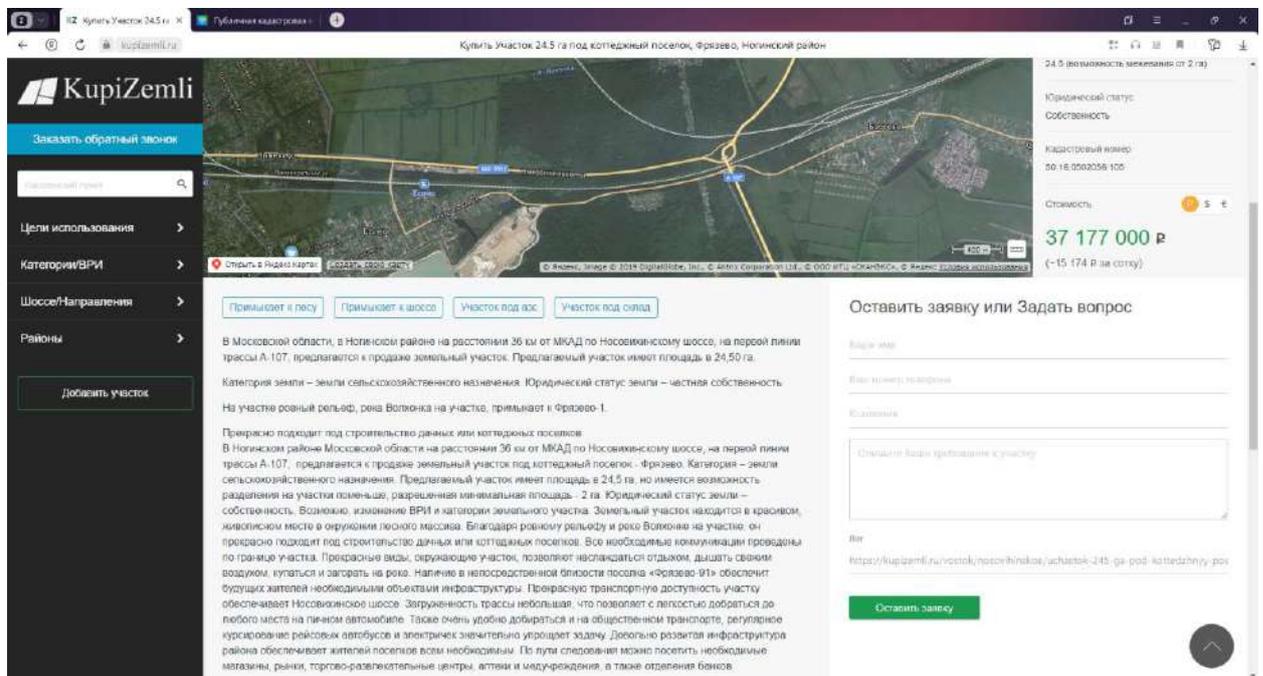
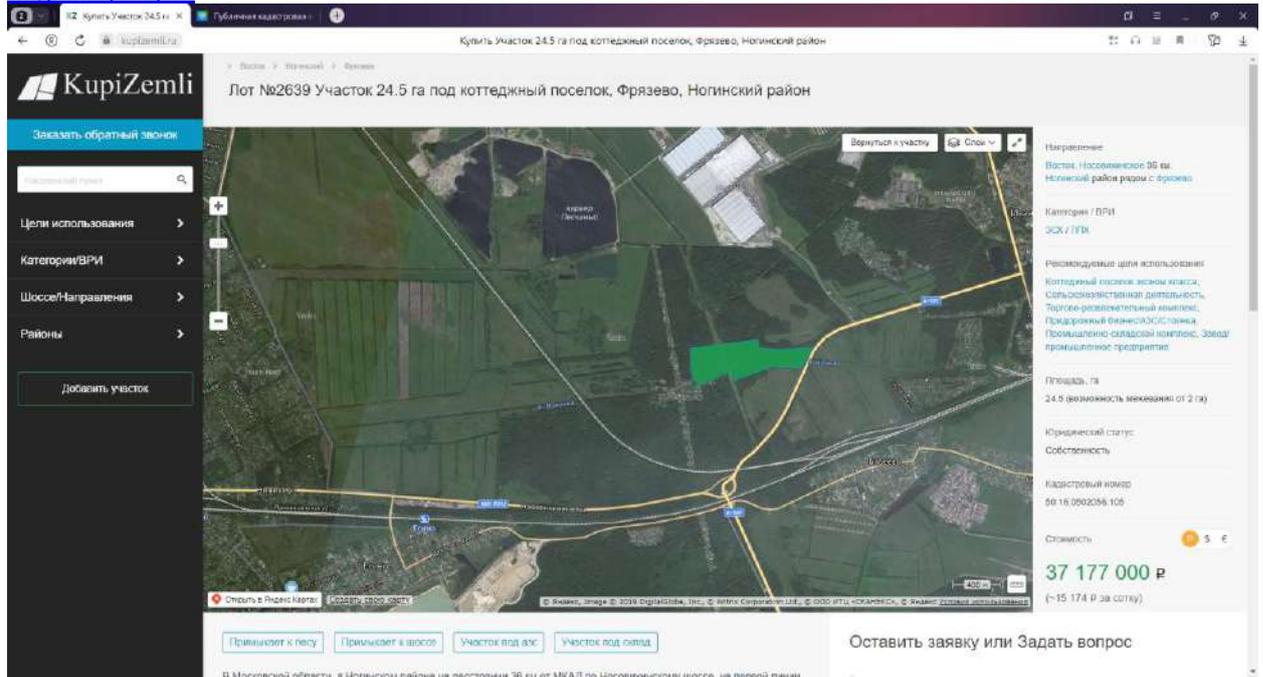
Оставьте ваши требования к участку

Или: <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-832-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-fryazevo-noginskiy-rayon>

Оставить заявку



32. <https://kupi zemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-245-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-fryazevo-noginskiy-rayon>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.73191528526253,38.4212600261469/16/@5w3tqw5ca?text=50%3A16%3A0502056%3A105&type=1&opened=50%3A16%3A0502056%3A105>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:05:02056:105

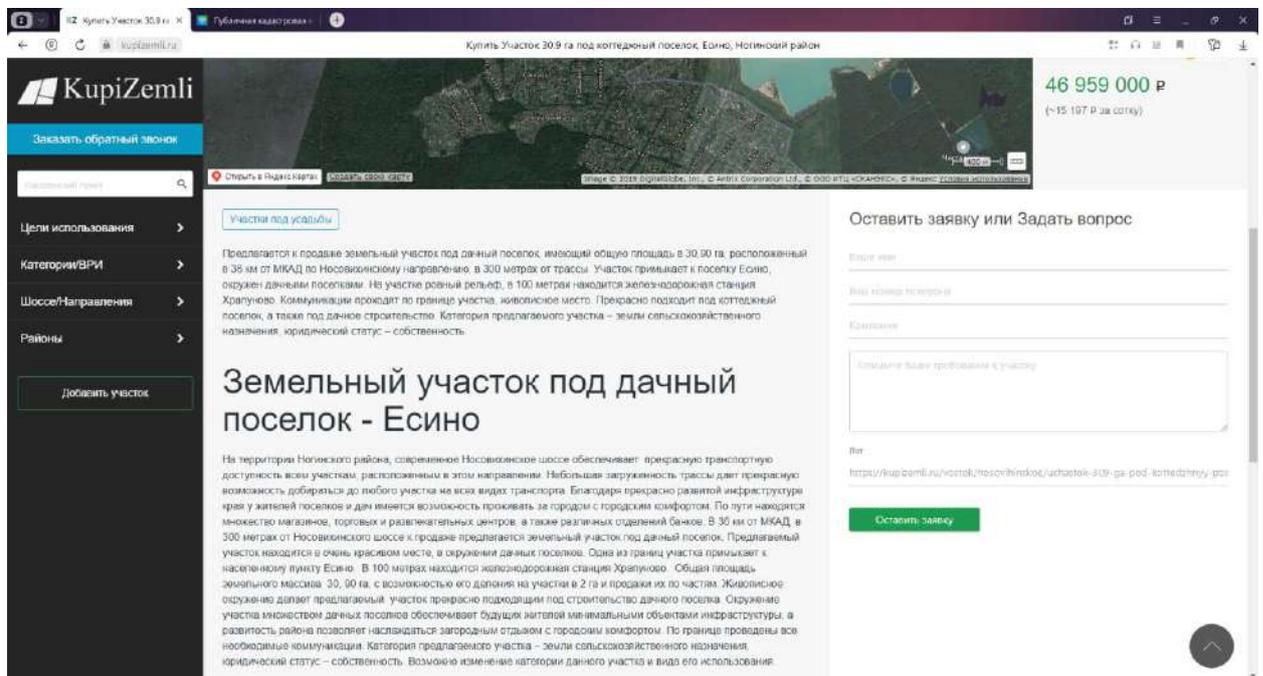
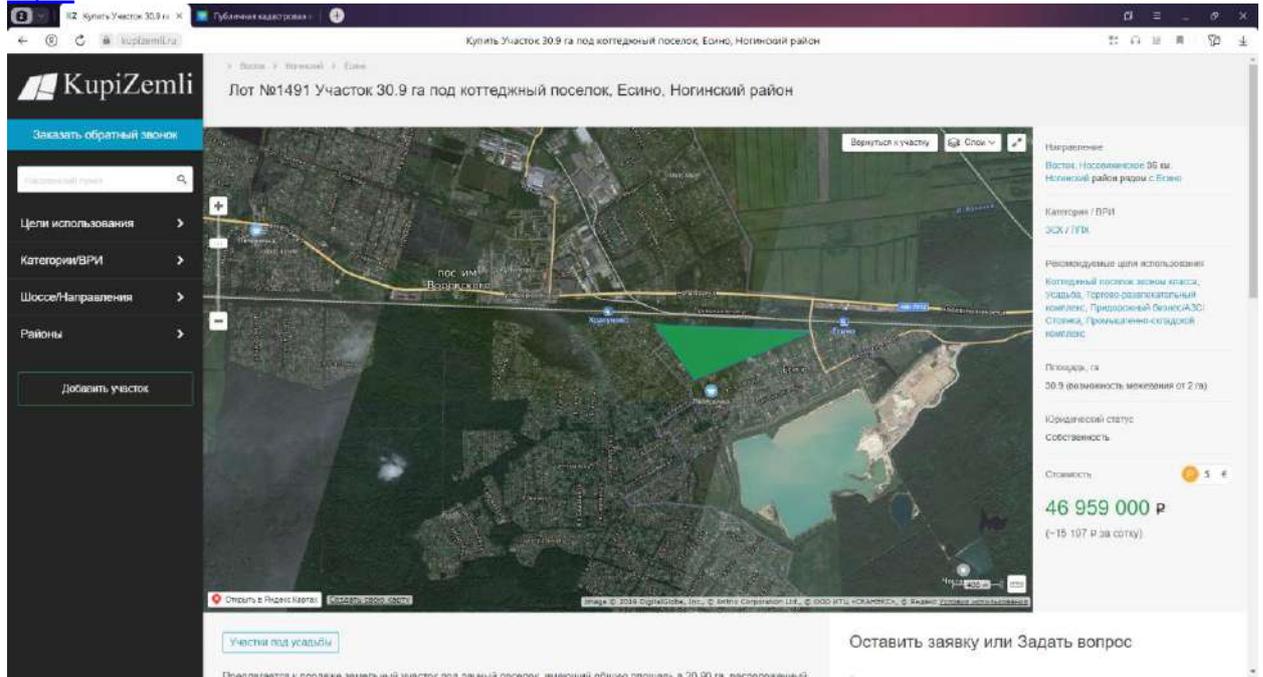
Земельный участок 50:16:05:02056:105
Российская Федерация, Московская область, городской округ Электрогорск, вблизи деревни Зайцево
Для ведения подсобного сельского хозяйства

План 2У → План Ю →

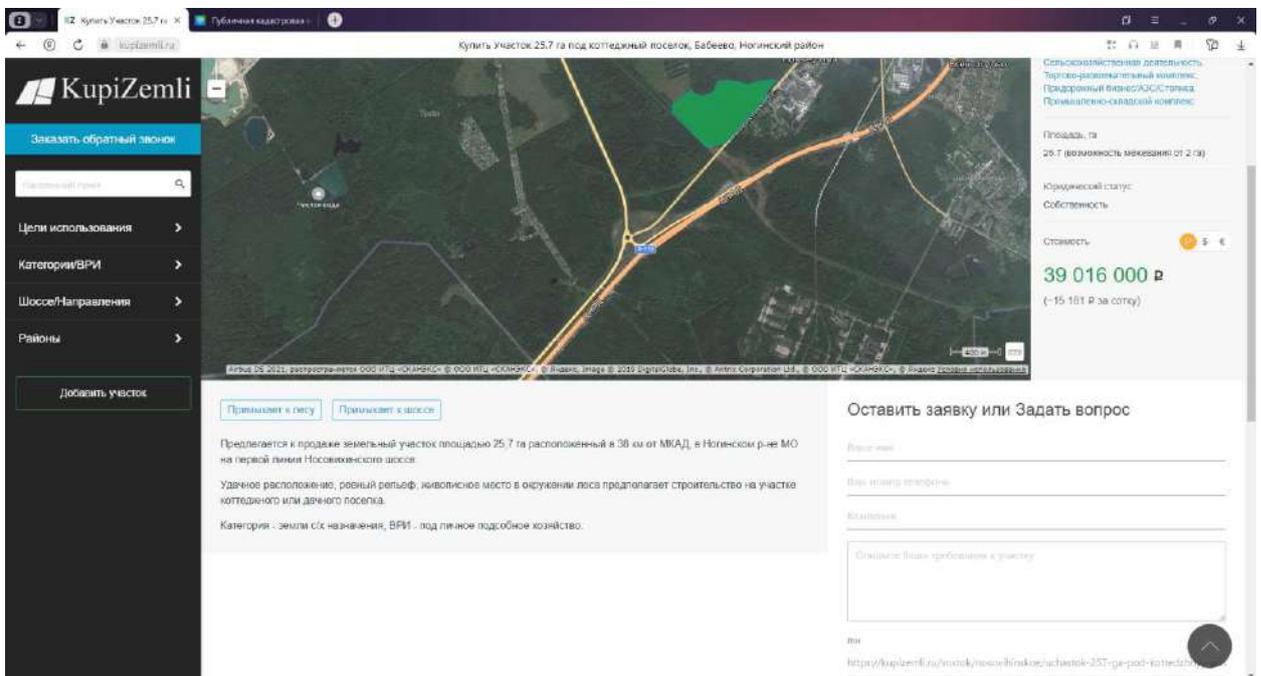
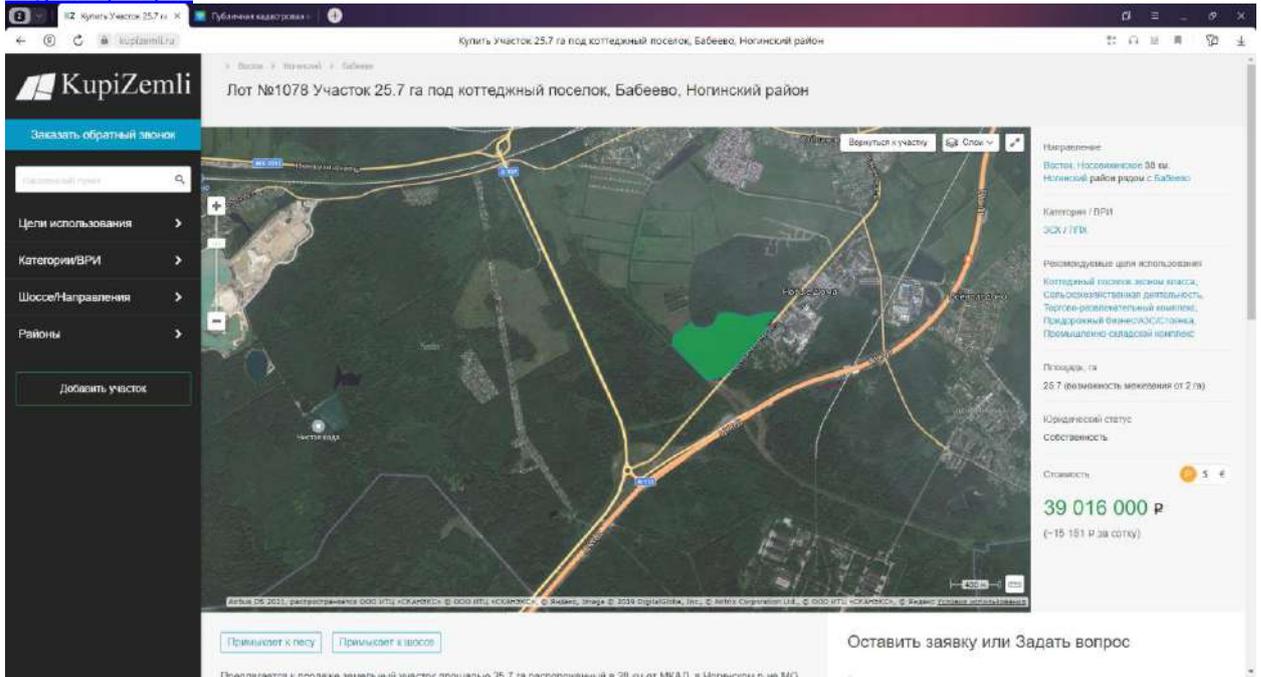
Информация	Услуга
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:16:05:02056:105
Кадастровый номер:	50:16:05:02056
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Электрогорск, вблизи деревни Зайцево
Площадь участка:	244 585 кв. м
Статус:	Участки
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение использования:	Для ведения подсобного сельского хозяйства
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	386 444,3 руб.
дата утверждения:	01.02.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	23.12.2022
дата прекращения:	01.01.2023



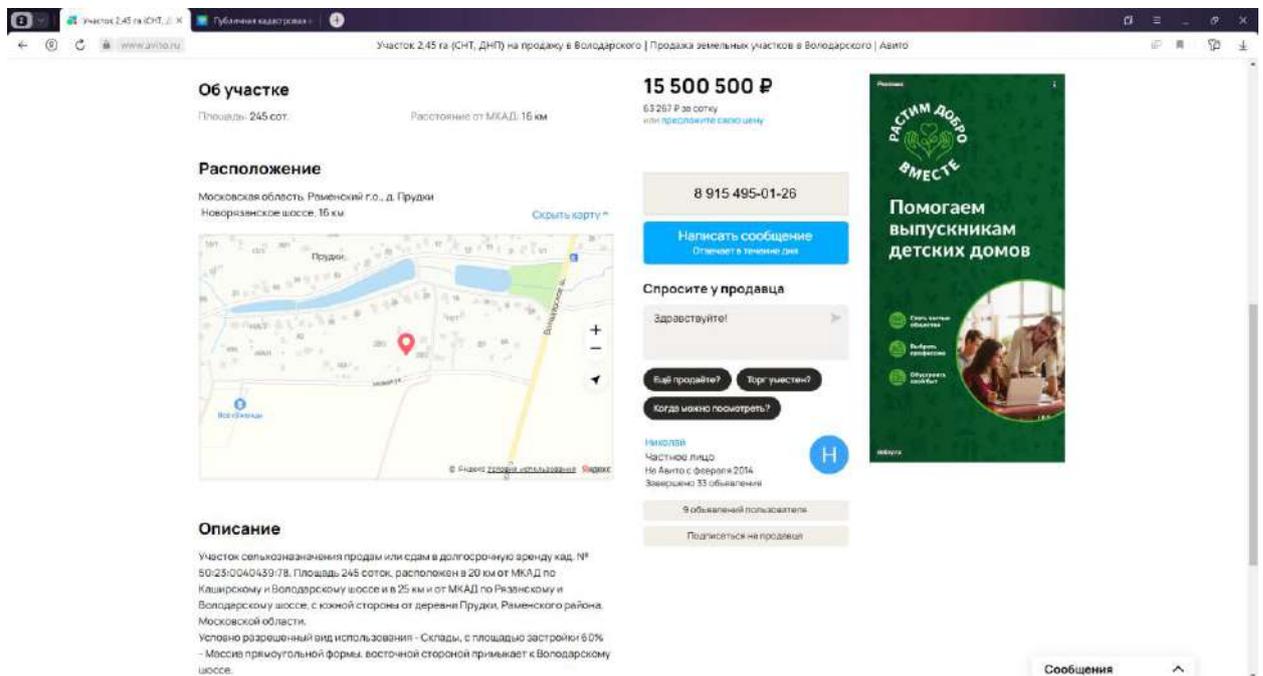
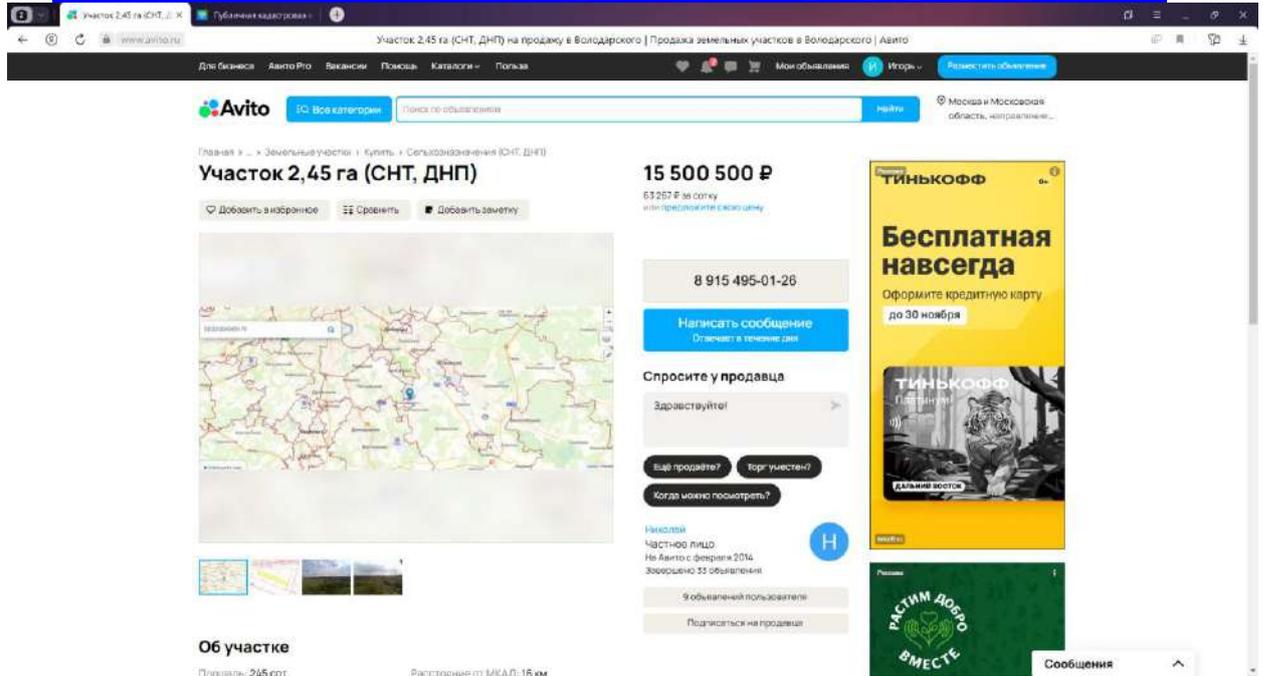
33. <https://kupi Zemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-309-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-esino-noginskiy-rayon>



34. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-257-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-babeevo-noginskiy-rayon>



35. https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_788919879



Участок 2.45 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

Новорязанское шоссе, 16 км



15 500 500 Р
63267 Р за сотку или предложите свою цену

8 915 495-01-26

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Николья
Частное лицо
На Авито с февраля 2014.
Заработало 33 объявлений

9 объявлений по запросу
Подписаться на продавца

РАСТИМ ДОБРО ВМЕСТЕ
Помогаем выпускникам ДЕТСКИХ ДОМОВ

№ 788818078 - 16 октября в 12:28 - 3209 просмотров (+2 секунды) Появляются

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.51286619856691.37.95324385310038/17/@5w3tqw5ca?text=50%3A23%3A0040439%3A78&type=1&opened=50%3A23%3A0040439%3A78>

Публичная кадастровая карта

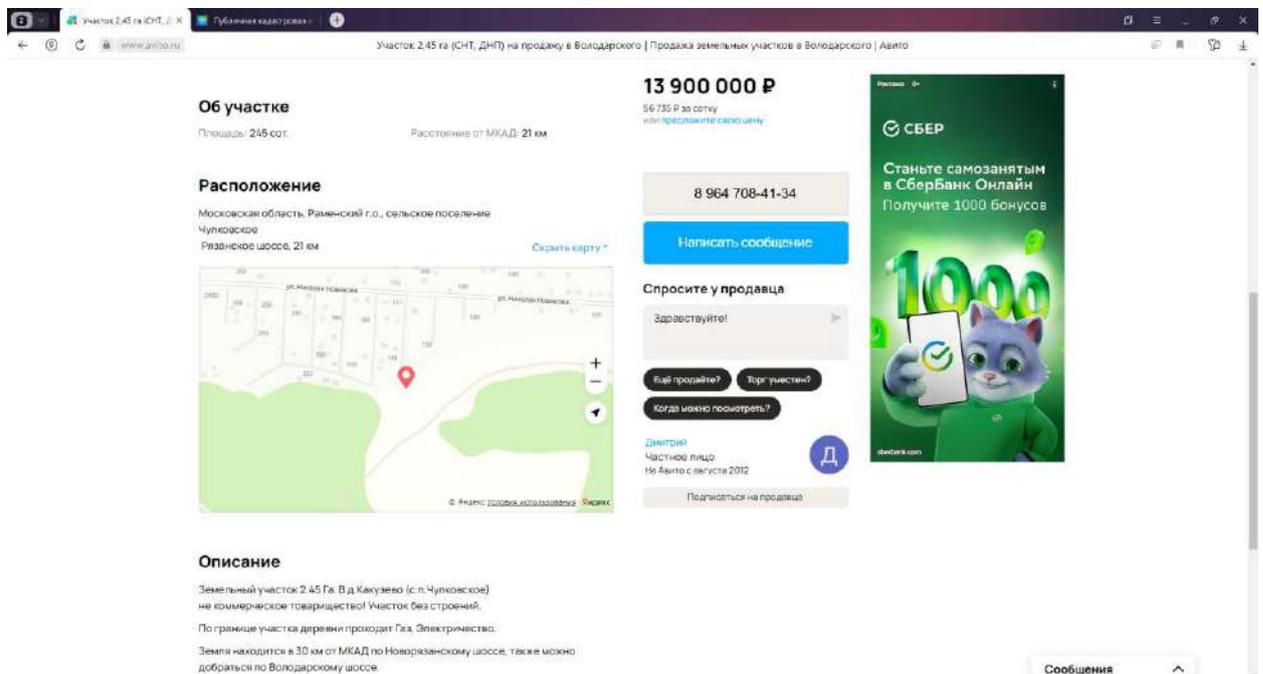
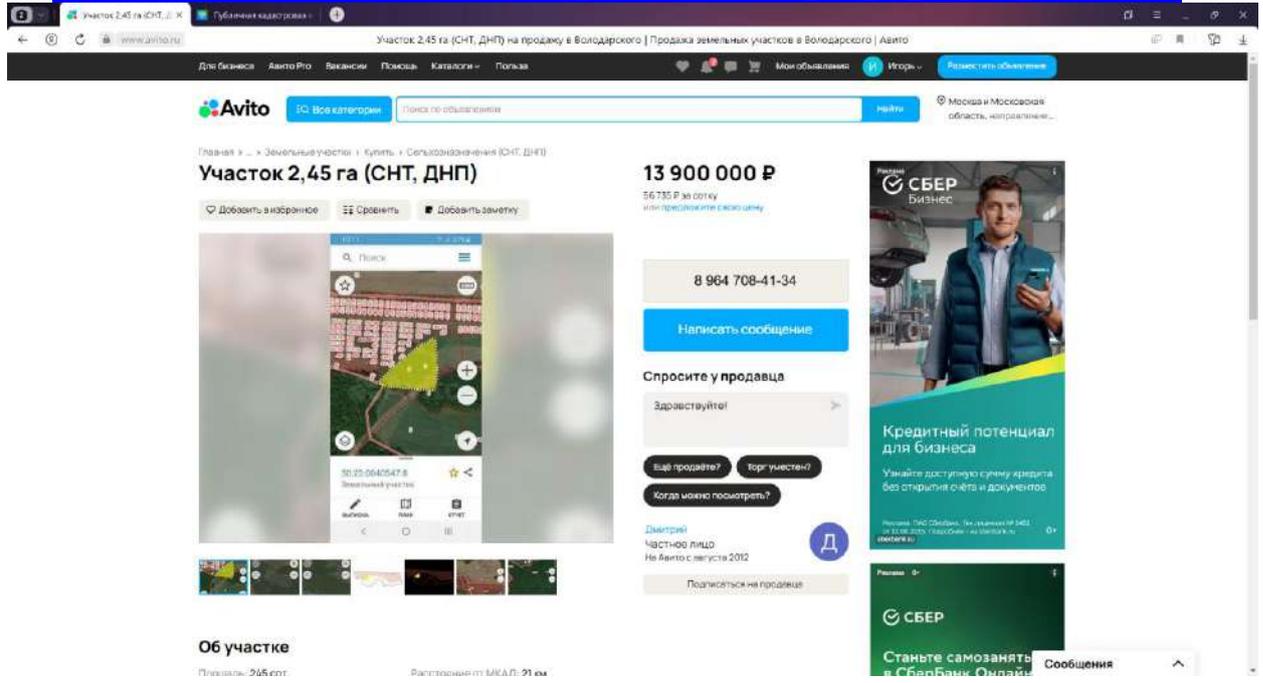
Участок 50:23:0040439:78

Земельный участок 50.23.0040439.78
Участок расположен приблизительно в 150 м к югу от д. Прудки Раменского района Московской области, участок прямоугольной формы, длина участка приблизительно 458 м, ширина - 54 м, северную границу участка образует железная граница участка с кад. №50.23.0040439:58, восточная сторона участка проходит в 50 м параллельно и впаду от шоссе, ведущего от д. Прудки в пос. Володарское, и является продолжением на юг. линия восточной стороны участка с кад. №50.23.0040439:58, западная сторона продолжением на юг. линия западной стороны участка с кад. №50.23.0040439:58, южная сторона выделенного участка пролегает параллельно южной стороне участка с кад. №50.23.0040439:58 на расстоянии 54 м от юга

Площадь участка: 24 500 кв. м
Статус: Учетный
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства




36. https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_1974860906



Участок 2.45 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

Разное шоссе, 21 км

13 900 000 Р
56 735 Р за сотку или предложите свою цену

8 964 708-41-34

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть?

ДМИТРИЙ
Частное лицо
На Авито с августа 2012

Подписаться на продавца

Описание

Земельный участок 2.45 Га в д.Какузеве (с.д.Чулковское) на коммерческое товарищество! Участок без строений. По границе участка деревня проходит Газ, Электростанция. Земля находится в 30 км от МКАД по Новорязанскому шоссе, также можно добраться по Володарскому шоссе.

Объект и окружение леса. Недалеко есть водоем где можно купаться. Рядом находится вся необходимая инфраструктура: Детский сад, школа, медпункт, магазины, игровая, спортивная и хоккейная площадка, остановка от которой можно доехать до метро Котельники или до станции Люберцы-1.

Удобный круглогодичный подъезд к участку.

№ 1574860906 · 28 октября в 12:25 · 795 просмотров (+2 сегодня) Показать

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.51088140865585.38.05400979318846/18/@5w3tqw5ca?text=50%3A23%3A0040547%3A8&type=1&opened=50%3A23%3A40547%3A8>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:23:0040547:8

Земельный участок 50:23.0040547.8
обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Чулковское, земельный участок расположен в кадастровой части кадастрового квартала

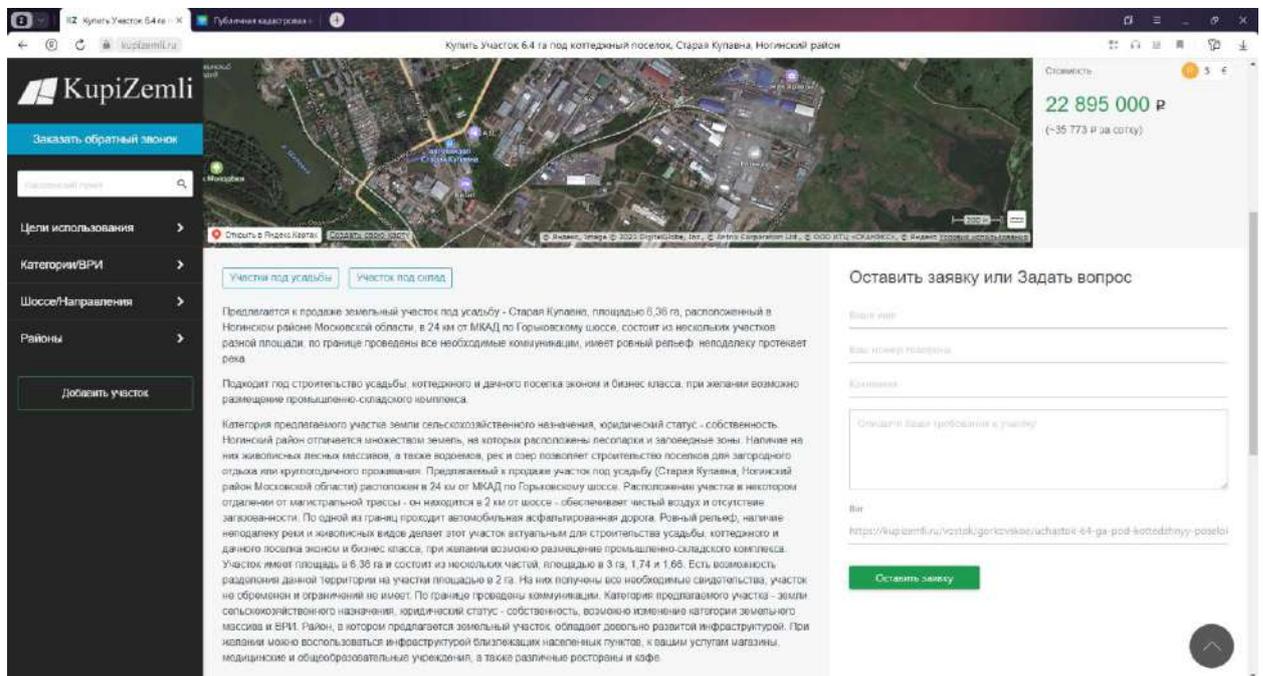
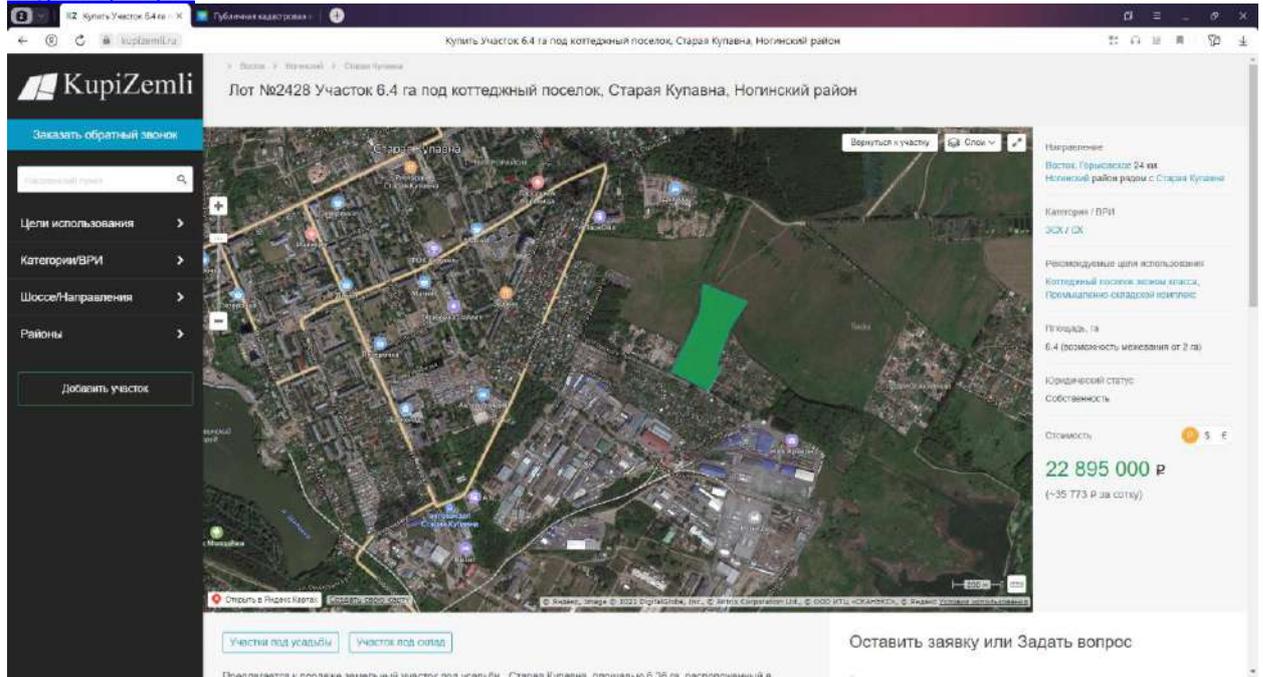
Для ведения сельскохозяйственного производства

План 23 → План Ю →

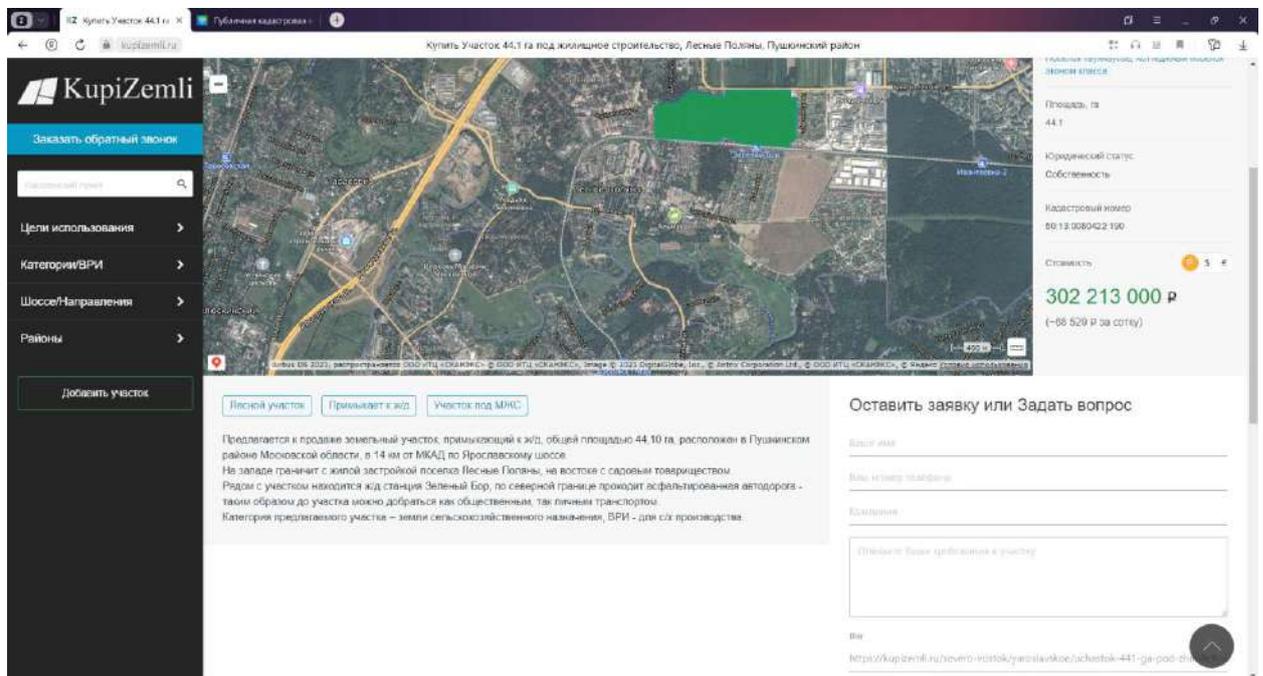
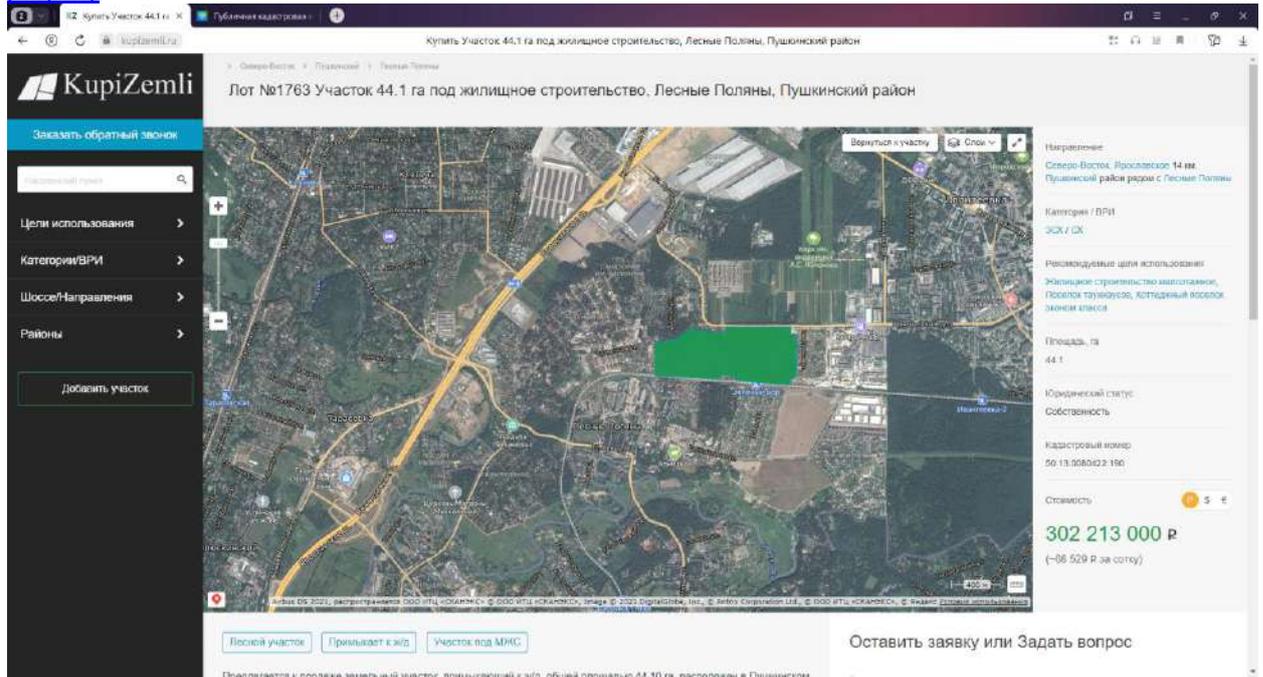
Информация	Значение
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:23.0040547.8
Кадастровый номер	50:23.0040547
Адрес	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Чулковское, земельный участок расположен в кадастровой части кадастрового квартала
Площадь участка	24 500 кв. м
Статус	Участки
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	176 645 руб.
Дата образования	01.03.2022
Дата утраты актуальности	-
Дата внесения сведений	25.12.2021
Дата прекращения	01.01.2023



37. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-64-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-staraya-kupavna-noginskiy-rayon>



38. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-441-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-lesnye-polyany>



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.96518311671869,37.87442905423212/16/@5w3tqw5ca?text=50%3A13%3A0080422%3A190&type=1&opened=50%3A13%3A80422%3A190>

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:13:0080422:190

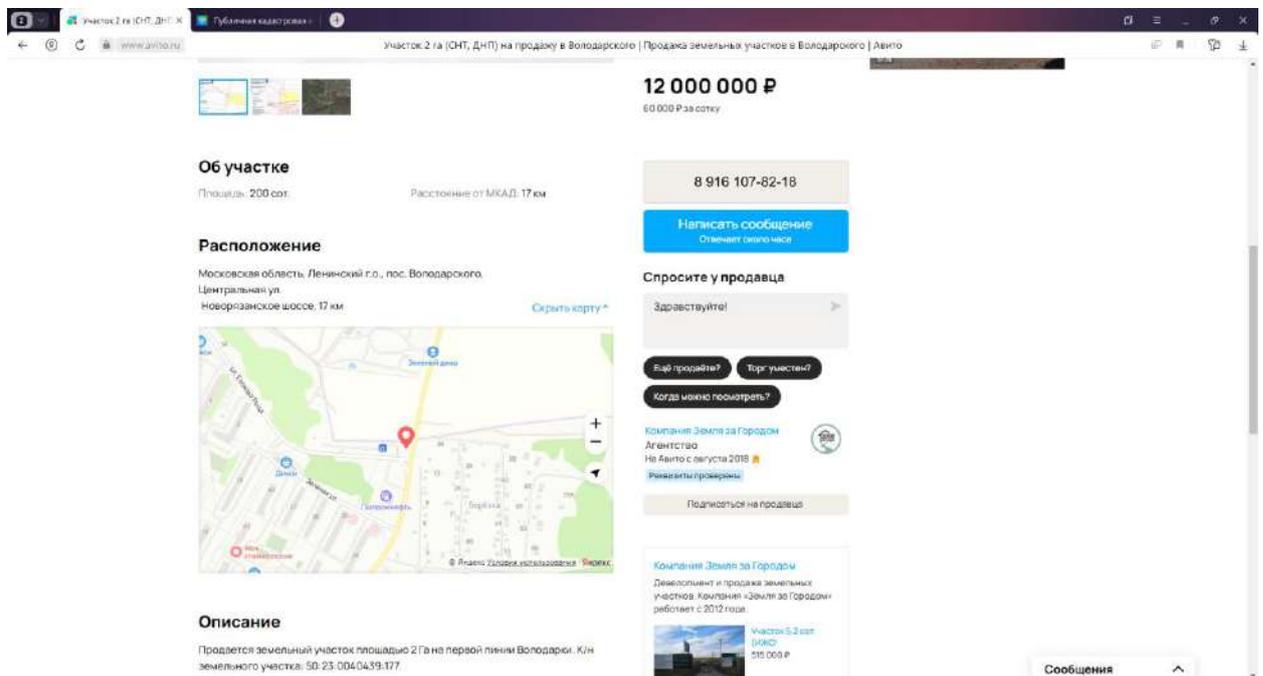
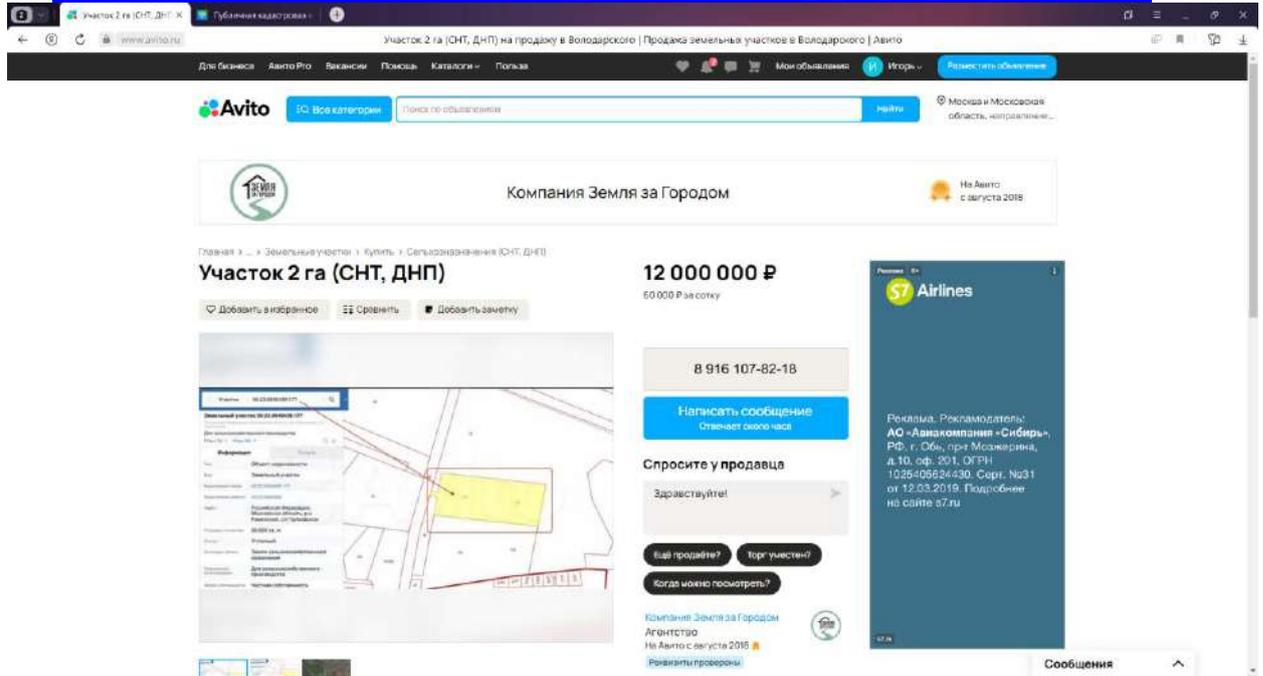
Земельный участок 50:13:0080422:190
Или: Московская, р-н Пушкинский, район станции "Зеленый Бор"
Для сельскохозяйственного производства

План 2D → План 3D →

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Инд.	Земельный участок
Кадастровый номер	50:13:0080422:190
Кадастровый квартал	50:13:0080422
Адрес	Или: Московская, р-н Пушкинский, в районе станции "Зеленый Бор"
Площадь участка	441 234 кв. м
Статус	Упавший
Вид разрешенного использования	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	2 012 027,04 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата вступления в силу	25.12.2022
дата прекращения	01.01.2023



39. https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2712472935



Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Ланто

Расположение

Московская область, Ленинский г.о., пос. Володарского.
Центральная ул.
Новорязанское шоссе: 17 км



12 000 000 Р

60 000 Р за сотку

8 916 107-82-18

Написать сообщение
Отменить отмену

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Компания Земля за Городами
Агентство
На Авито с августа 2019
Результаты проверки

Подписаться на продавца

Описание

Продается земельный участок площадью 2 Га на первой линии Володарск. К/н земельного участка: 50:23:0040439:177.
Рядом есть еще участок 2.9 Га.
Идеально подходит под склады с с/х деятельностью или под садовый центр.
Зачните. Расскажите и покажите в любое удобное время.

№ 271267955 - 10 октября в 15:12 - 693 просмотра (+4 сегодня)

Компания Земля за Городами
Девелопмент и продажа земельных участков. Компания «Земля за Городами» работает с 2012 года.

Участок 5.2 сот (ИЖС)
510 000 Р

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.50758296640611.37.957602519330095/18/@5w3tgw5ca?text=50%3A23%3A0040439%3A177&type=1&opened=50%3A23%3A0040439%3A177>

Публичная кадастровая карта

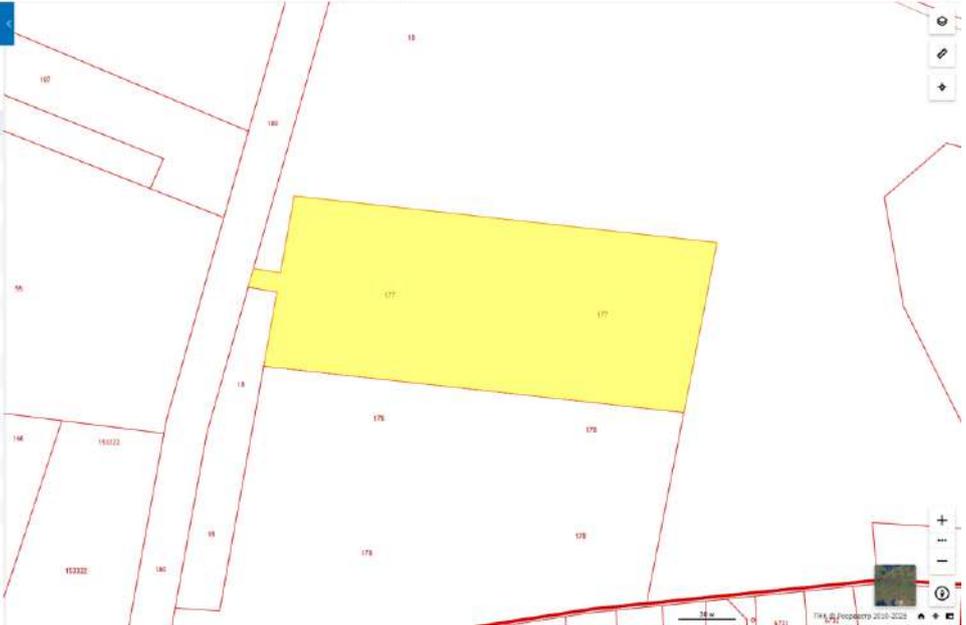
Участки 50:23:0040439:177

Земельный участок 50:23:0040439:177

Российская Федерация, Московская область, р-н Ленинский, с/п-поселение
Для сельскохозяйственного производства

Показ: 3D-VR План 90°

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:23:0040439:177
Кадастровый номер	50:23:0040439
Адрес	Российская Федерация, Московская область, р-н Ленинский, с/п-поселение Чупиковское
Площадь участка	20 000 кв. м
Статус	Условно-законсервированный
Вид права	Земля сельскохозяйственного назначения
Условно-законсервирован	Для сельскохозяйственного производства
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	436 000 руб.
дата определения	01.05.2022
дата инициации	-
дата факта создания	30.12.2022
дата прекращения	01.05.2023



40. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1714_ga_izhs_2347934584

Участок 17,14 га (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

475 000 000 Р
277 057 Р за сотку

8 905 581-50-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгуем? Когда можно посмотреть?

ТКБ БАНК ГРАД Агентство

Реманиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Отдел непрофильных активов

Безопасный браузер

Для крупного и малого бизнеса

Скачать

Станьте самозанятым в СберБанк Онлайн

Об участке

Площадь: 1714,2 сот. Расстояние от МКАД: 16 км

Расположение

Московская область, г.о. Щелково, д. Никифорово
Щелковское шоссе, 16 км

Скрыть карту

Описание

Продается участок, под застройку коттеджного поселка

50:14:0040313:90

№ 2347934584 - 13 октября в 16:44 - 816 просмотров (+0 сегодня)

475 000 000 Р
277 057 Р за сотку

8 905 581-50-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгуем? Когда можно посмотреть?

ТКБ БАНК ГРАД Агентство

Реманиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Отдел непрофильных активов

Станьте самозанятым в СберБанк Онлайн

Получите 1000 бонусов



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.84223514020351,38.077900574208684/16/@5w3tgw5ca?text=50%3A14%3A0040313%3A90&type=1&opened=50%3A14%3A0040313%3A90>

Публичная кадастровая карта

Участки: 50:14:0040313:90

Земельный участок 50:14:0040313:90
Обл. Московская, д.н.С/дворовый, сельское поселение Истринский (Истринский, д. Никитовское)

Для ведения личного подсобного хозяйства

План 2У → План Ю →

Информация	
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:14:0040313:90
Кадастровый номер:	50:14:0040313
Адрес:	Обл. Московская, р-н Щелковский, сельское поселение Истринский (Истринский, д. Никитовское)
Площадь участка:	171 420 кв. м
Статус:	Ранее уличный
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	261 982 900,2 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата вступления в силу:	25.12.2022
дата прекращения:	01.01.2023



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Получено 11.07.2023

4266019

Уплавление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
далее - Единое государственное реестр 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: 5
22.06.2023г.			
Кадастровый номер:	50:15:0000000:191		
Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	обл. Московская, р-н Балашихинский		
Площадь, кв.м:	395397 +/- 440		
Кадастровая стоимость, руб.:	1043848.08		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:00:0000000:572, 50:15:0000000:148581, 50:15:0071201:465		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кабачков Светлана Анатольевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Дачное некоммерческое партнерство "Новый мир", 5001078418		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 30440975483461197404103040474 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.05.2023</small>	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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
22.06.2023г.			
Кадастровый номер:	50:15:0000000:191		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сельскохозяйственный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность. 50:15:0000000:191-50/110/2023-4 22.06.2023 10:16:40
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		22.06.2023 10:16:40
	номер государственной регистрации:		50:15:0000000:191-50/110/2023-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.12.2011 по 01.09.2035
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153, ОГРН: 1097746714317
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельскохозяйственный", № 2271, выдан 06.12.2011
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 30440975483461197404103040474 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.05.2023</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



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: 5
22.06.2023г.			
Кадастровый номер:		50:15:0000000:191	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:10000		Основное обозначение:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3044999463САДЕН74М706467476
Инициалы: ИДЗВР/АЛ/АМ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Добавление: 17.05.2002 от 16.08.2023



ДОГОВОР
аренды земельных участков

Московская область, г. Балашиха

«01» августа 2015 года

Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 0065-6478, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Алуфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятиКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 0065-6478, 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, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», 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 255102 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:188, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном 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 № 4090015;

- земельный участок общей площадью 346541 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:187, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном 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 Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном 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 № 409002;

- земельный участок общей площадью 352173 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:190, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном 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 Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном 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 Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном 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;

надлежит именуемый «Объекты».

1.2. Срок аренды Объектов по настоящему договору составляет **30 (тридцать) лет**.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объекты никому не пропаны, не находятся под арестом, в залоге, не являются предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не истреб.

1.4. Объекты передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объекты предоставляется 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 Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;

- получить плату по договору субаренды, а также компенсацию убытков и упущенной выгоды сельхозхозяйственного производства, расходом по биологической рекультивации;

- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объекты в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному Объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;

- своевременно производить выплаты арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;

- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;

- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объектов;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объекты по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;

- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 423 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трих) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
 ООО «Пятый квартал»
 Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943
 Банковские реквизиты:
 СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 301018104000000000225 БИК: 044525225

Арендатор:
 «Новый мир»
 ИНН 5001078418 КПП 500101001 ОГРН 1105601003095
 Юридический адрес: 143900, Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
 Банковские реквизиты: Сбербанк России ПАО г. Москва
 Клевское отделение № 5278 г. Москва
 Расчетный счет: 40703810438260001527 БИК 044525225
 Корр.счет 301018104000000000225

Председатель Преемления
 Александров В.В./
 М.В. Матушкин
 Генеральный директор
 ООО «Пятый квартал»
 Москва



Акт приема-передачи
по договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.

Московская область, г. Балашиха 01» августа 2015 года

Данное некоммерческое партнерство «Новый мир» юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашиха за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Ануфриева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Пятый квартал»** (зарегистрировано за основными государственными регистрационными номером 1057746093943, что подтверждено 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, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Мигушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт о передаче земельных участков от 01.08.2015, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующие земельные участки:
 - земельный участок общей площадью 255102 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50-15-0000000-188, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном 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 № 409015;
 - земельный участок общей площадью 346541 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50-15-0000000-187, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном 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 Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном 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 № 409002;
 - земельный участок общей площадью 352173 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50-15-0000000-190, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном 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 Объекта: Московская область, Балашихинский район, припашаевский Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном 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 прав, 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 Объекта: Московская область, Балашихинский район, припашаевский Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном 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 прав, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серия 50-БА № 406714, **далее именуемые «Объекты».**

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передает на правах аренды Объекты в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободными от прав третьих лиц, не проданными, не находящимися под арестом, в залоге, не являющимся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они есть в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Девчонко некоммерческое партнерство

«Новый мир»

ИНН 5001078418

КПП 500101001

ОГРН 11050001003095

Юридический адрес: 143900,

Балашихинский р-он, г. Балашиха, мкр. 1

Мая, д. 21

Банковские реквизиты: Сбербанк России

ПАО г. Москва

Клиентское отделение № 5278 г. Москва

Расчетный счет: 40703810438260001527

БИК 044525225

Корр. счет: 301018104000000000225

Президент Правления В.В. Анурьев

Арендатор:

ООО «Пятый Квартал»

Место нахождения: 123022, Москва,

Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;

ИНН 7703540034, КПП 770301001,

ОГРН 1057746093943

Банковские реквизиты:

СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва;

р/с: 40702810538051086696

к/с: 301018104000000000225

БИК: 044525225



Генеральный директор И.В. Матушкин



Соглашение о частичном расторжении Договора аренды земельных участков от «01» августа 2015 г.

Московская область, г. Балашиха «30» ноября 2015 г.

Дочие некоммерческие партнерство «Новый мир» (зарегистрировано ИФНС России по г. Балашиха «29» июля 2010 года на основании государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданы ИФНС России по г. Балашиха «29» июля 2010 года, место нахождения: 143900, г. Балашиха, мкр. I Мая, д. 21), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Председателя правления Ануфриева Валентина Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общества с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (зарегистрировано МСЖР Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года на основании государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданы ИФНС России по г. Балашиха «29» июля 2010 года, место нахождения: 143900, г. Балашиха, мкр. I Мая, д. 21), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящее соглашение о досрочном расторжении договора аренды земельных участков от 01 августа 2015 года (далее по тексту – «Соглашение») в Договору аренды земельных участков от «01» августа 2015 г. (далее по тексту – «Договор»), о принадлежности:

1. Настоящим Стороны договорились досрочно расторгнуть договор аренды земельных участков от 01 августа 2015 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 октября 2015 года сделана запись регистрации 50-50/015-50/015/006/2015-2996/2, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/3, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/4, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/5, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/6, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/7, в части, касающейся земельного участка общей площадью 395397 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50-15-0000000-191, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащего Арендодателю на праве собственности, 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,

2. Настоящим Стороны пришли к соглашению, что настоящее Соглашение является односторонним актом возврата арендованного имущества. Подписание настоящего соглашения Стороны подтверждают, что в момент подписания настоящего соглашения Арендатор вернул, а Арендодатель принял без каких-либо замечаний земельный участок общей площадью 395397 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50-15-0000000-191, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район. Вышеуказанный земельный участок принят Арендодателем в надлежащем и пригодном для использования по целевому назначению состоянии, отдельного акта возврата Стороны не составляют.

4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

ДНП "Новый мир"
Юридический и фактический адрес:
143900, Московская обл., Балашиха г,
I Мая мкр, дом № 21
ИНН: 5001078418
КПП: 500101001
ОГРН: 1105001003095
р/с: 40703810438260001527
Банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"
БИК: 044525225
Корр. счет: 301018104000000000225

Председатель правления
Ануфриев В.В.
[Подпись]
[Печать]

Арендатор:

ООО «ПятыйКвартал»
Юридический и фактический адрес:
123022, Москва, Звенигородское шоссе,
д. 28, стр. 9.
ИНН 7703540034,
КПП 770301001,
ОГРН 1057746093943
р/с: 40702810538050108696
Банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"
БИК: 044525225
Корр. счет: 301018104000000000225

Генеральный директор
М.В. Матушкин
[Подпись]
[Печать]





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

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО
Должность, уполномоченного лица

Е.В. Петровская
(Ф.И.О.)



Москва







016690 - KA1





ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 220005-035-000163 от 21.11.2022 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.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/КШП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.



	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. 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 Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



Г.Р.Юрьева

М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.





**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.



6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленным лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. 8.1. 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	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



Г.Р.Юрьева
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.



В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 213 (Двести тринадцать) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Идентификатор документа 34d988a4-89a5-4533-a9b8-5102ce52123e

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Подписи отправителя:	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
	 Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	 Не приложена при подписании	022AC3990077B051AC453A206B CCB21D1D с 08.09.2023 12:09 по 08.09.2024 12:09 GMT+03:00	15.11.2023 14:56 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	 ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	 Не требуется для подписания	015198780081B0CCBB445FC0446 41BFD90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00	15.11.2023 14:58 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

