

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/24-363
от 06 августа 2024 года

**Оценка справедливой стоимости земельного участка,
категория земель: земли населенных пунктов, вид
разрешенного использования: для дачного строительства,
площадь 44 000 кв. м, адрес: Московская область,
Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево,
кадастровый номер: 50:15:0040103:34, 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:	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости объекта 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 № 363 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	06 августа 2024 г.
Дата составления отчета:	06 августа 2024 г.

г. Королёв МО, 2024 г.

Передан через Диадок 06.08.2024 14:47 GMT+03:00
12666f61-c015-4f47-991a-37491cc2d33d
Страница 1 из 207



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	7
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	25
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	25
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	26
3.1. Общие положения	26
3.2. Анализ рынка недвижимости	26
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	87
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	87
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	89
5.1. Общие положения	89
5.2. Основные понятия оценки	89
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	90
5.4. Согласование результатов оценки	97
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	98
6.1. Выбор подходов и методов оценки	98
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	99
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	123
6.4. Согласование результатов оценки	124
VII. ВЫВОДЫ	125
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	126
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	127
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	184



**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.**

«06» августа 2024 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 363 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 дачного строительства, площадь 44 000 кв. м, адрес: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый номер: 50:15:0040103:34.

Оценка проведена по состоянию на 06 августа 2024 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 дачного строительства, площадь 44 000 кв. м, адрес: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый номер: 50:15:0040103:34, 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:

11 800 000

**(Одиннадцать миллионов восемьсот тысяч)
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 № 363 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».

Характеристики земельного участка, который является объектом оценки, представлены в табл. 1.

Таблица 1.**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 дачного строительства, площадь 44 000 кв. м, адрес: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый номер: 50:15:0040103:34	коммуникаций нет - электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	11 500 000

Состав объекта оценки – отдельных частей объект оценки не имеет.

Права на объект 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 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	50:15:0040103:34	есть	Договор аренды земельного участка от 01.04.2013 г. (период действия Договора с 11.06.2013 г. по 01.04.2043 г.). Арендатор ООО «ПятыйКвартал».	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. № 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 – 06.08.2024 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 № 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки – 06.08.2024 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения:

- при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект 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 объекту, 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. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.



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

Общие сведения об оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 040942-1 от 10.07.2024 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 041871-2 от 23.07.2024 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Номер контактного телефона оценщика	+7 (495) 229 – 49 - 71
Почтовый адрес оценщика	141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.
Адрес электронной почты оценщика	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 230005-035-000145 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 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)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Основной государственный регистрационный номер	1097746714317
Дата присвоения ОГРН	16.11.2009 г.
Место нахождения	115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 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 №
230005-035-000144 от 19.10.2023 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».
Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.
Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

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

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

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



оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

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

7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 659 от 30 ноября 2022 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка интеллектуальной собственности нематериальных активов (ФСО XI)».

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 №№ 7-10, ФСО XI), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, интеллектуальной собственности и нематериальных активов).

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».



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 объекта (объектов) оценки. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;



- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- осмотр объекта оценки не проводится в связи с тем, что 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 дачного строительства;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта оценки для освоения в целях дачного строительства не выявлено;
 - на оцениваемом земельном участке отсутствуют улучшения в виде зданий и иных объектов капитального строительства;
 - оцениваемый земельный участок по прежнему располагается в местности, где уровень грунтовых вод не угрожает его прямому назначению (затопляемость отсутствует);
 - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемом земельном участке не произошло - коммуникаций нет (по границе);
 - состояние подъездных дорог до оцениваемого земельного участка оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

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

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040103:34	44 000	не применяется	не использовался	11 800 000	11 800 000

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



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

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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает



на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);

- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.



- исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ 99/2021/378687695 от 03.03.2021 г.	копия
2	Договор аренды земельного участка	от 01.04.2013 г.	копия
3	Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка от 01.04.2013 г.	от 30.08.2013 г.	копия
4	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 01.04.2013 г.	№ 1 от 10.10.2016 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 объект недвижимости, 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 дачного строительства, площадь 44 000 кв. м, адрес: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый номер: 50:15:0040103:34.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки оцениваемый земельный участок входит в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

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

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

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

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. Объект оценки имеет обременение в виде доверительного управления, что подтверждается соответствующей записью в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

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

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

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

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

2. 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 земельных участков

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор аренды земельного участка от 01.04.2013 г.
Арендодатель	Согласно условиям Договора - Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». 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	с 11.06.2013 г. по 01.04.2043 г.
Цель аренды	Для дачного строительства
Ежемесячная арендная плата	4 000 руб. без НДС (в соответствии с Соглашением о замене стороны от 30.08.2013 г. к Договору аренды земельного участка от 01.04.2013 г.)

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, в том числе 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 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 является незастроенным (на нём отсутствуют улучшения).

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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



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

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

Данные о категории и виде разрешенного использования объекта (объектов) оценки представлены в табл. 5.

Таблица 5.

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

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Категория объекта	Вид разрешенного использования объекта
1	50:15:0040103:34	земли населенных пунктов	для дачного строительства

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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью и схожими экономическими характеристиками областного центра – 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»);



Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона.

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	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 и схожими экономическими характеристиками с характеристиками областного центра	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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.
ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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). Данной зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II



	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.
--	--

Таблица 7. Продолжение.

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скеления 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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 6.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Адрес объекта
1	50:15:0040103:34	Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево (в районе д. Абрамцево)

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

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



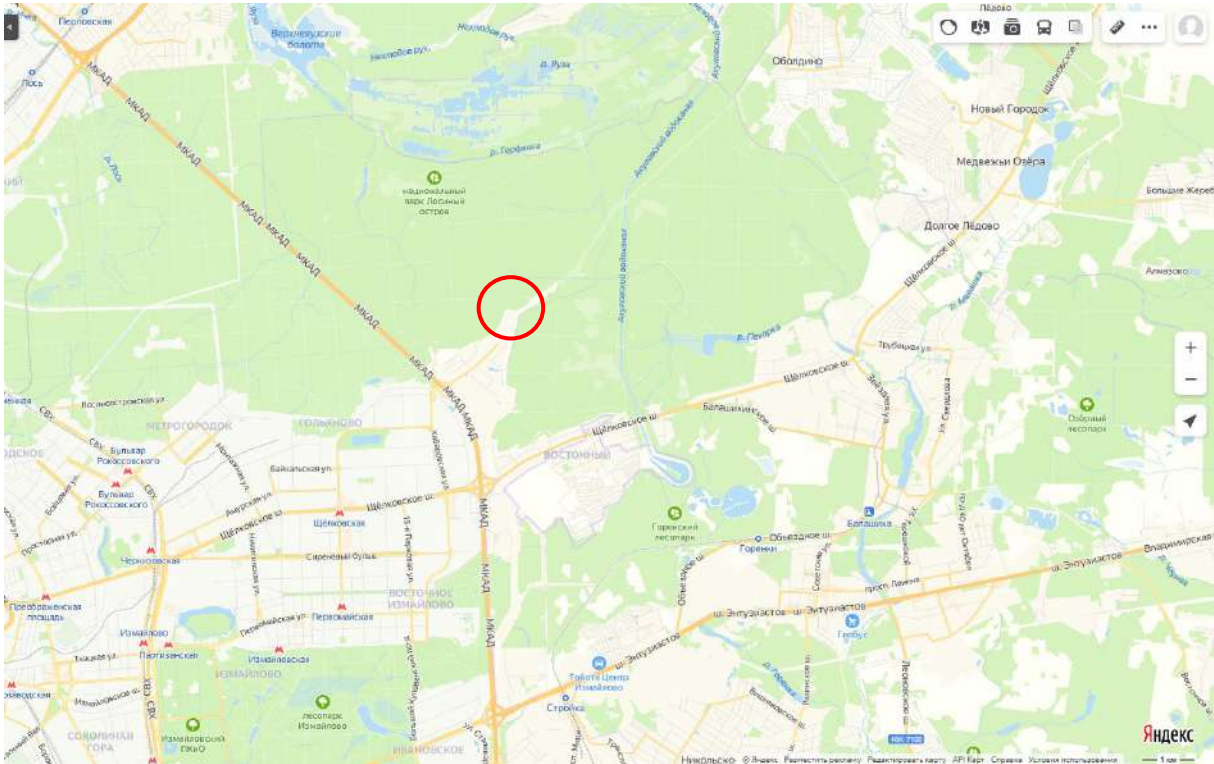


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.

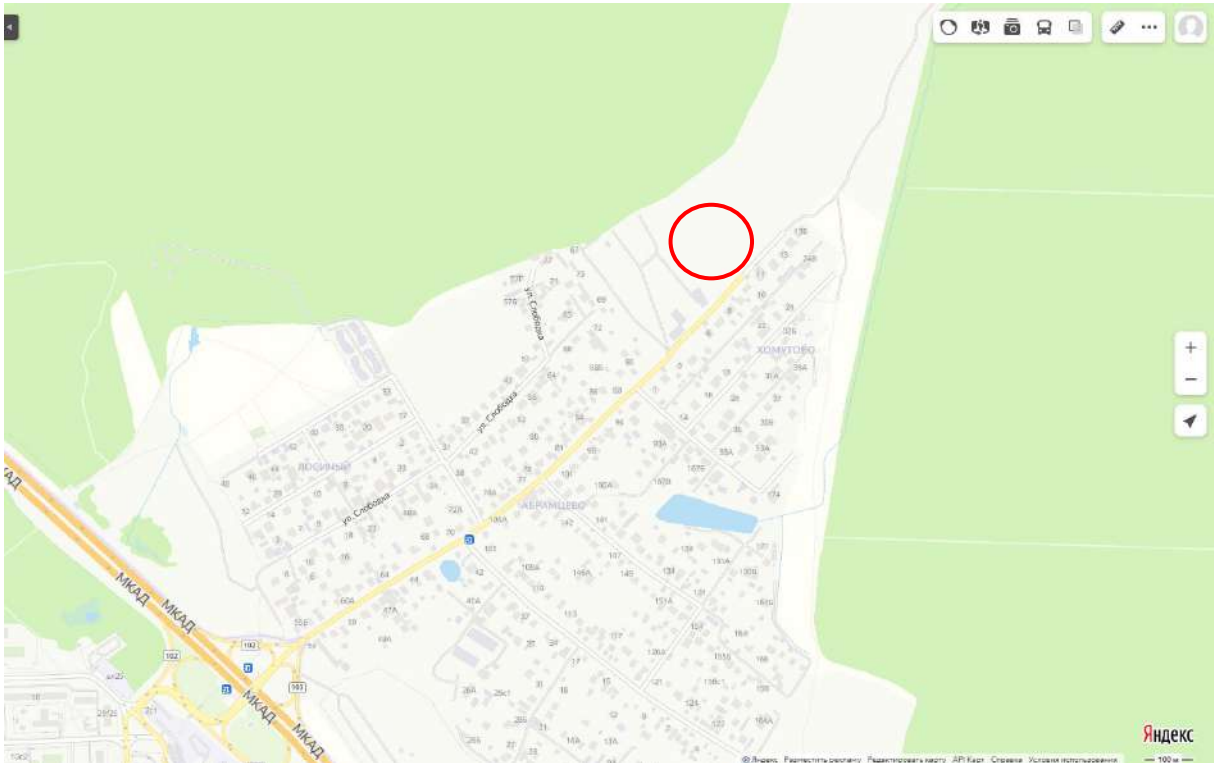


Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

Таблица 7.

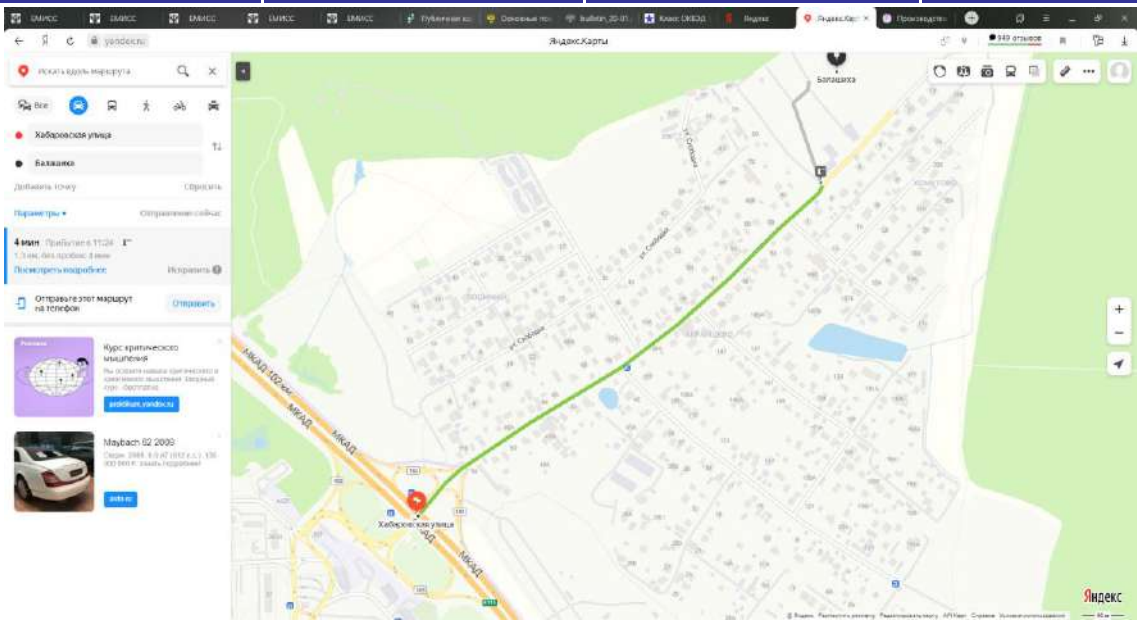
Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
1	50:15:0040103:34	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	1 км по ул. Хабаровская (район Щелковского шоссе)

Подтверждение информации



№ п/п	Кадастровый номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
-------	---------------------------	---	--	-------------------



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

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
3. <https://maps.yandex.ru/>

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

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

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

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

Таблица 8.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки						
№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:15:0040103:34	44 000	44 000	коммуникаций нет - электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	без сильных перепадов высот (ровный)	

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.
2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

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 объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
1	50:15:0040103:34	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 4	представлен в табл. 4	н/д

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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



Таблица 10.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
1	50:15:0040103:34	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 объекта	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
1	50:15:0040103:34	в наличии	нет	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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



РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, 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 объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.



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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2023 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2023 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2023 г.

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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	103,6
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	109,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,42
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	103,5
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	107,1
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	99,7
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,7	106,7	109,8
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	109,8
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	107,5
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	105,4
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	107,6
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	73 709
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	2,9
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	106,4
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	104,4
Экспорт, 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	592,5	423,9
Импорт, 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	255,3	303,8
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	62,99

Источники: 1. <http://www.qks.ru> (https://qks.ru/bqd/regl/b21_01/Main.htm; https://qks.ru/bqd/regl/b22_01/Main.htm; https://qks.ru/bqd/regl/b23_01/Main.htm).

2. <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801> (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>).

3. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>

4. <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%;
- 2023 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 7,42%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам июня 2024 г. (данные за – июль 2024 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в июне 2024 года **ВВП** превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г после +4,5% г/г в мае, что во многом связано с календарным фактором (в июне 2024 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в июне 2023 года). В целом за I полугодие 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,7% г/г.

2. **Рост промышленного производства** в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г.

3. **Обрабатывающая промышленность** в июне сохранила высокий прирост выпуска – +4,6% г/г после +9,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на +16,9% после +22,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июнь 2024 года».

4. Рост **объёма строительных работ** в июне 2024 года в годовом выражении составил +1,2% г/г после +7,0% г/г в мае, что стало наименьшим значением для аналогичного периода после 2020 года. К уровню двухлетней давности – +10,7% после +23,1% месяцем ранее. В результате в целом за I полугодие 2024 года объём строительных работ вырос на +3,9% г/г.

5. Объём **оптовой торговли** в июне увеличился на +1,8% г/г (+11,1% г/г в мае), что частично объясняется эффектом более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности +20,5% после +26,2% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объём оптовой торговли вырос на +10,3% г/г.

6. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в июне составил на -0,3% г/г после +1,0% г/г в мае, а к уровню двухлетней давности +0,5% после +2,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +0,9% г/г.

При этом, по предварительным данным Росстата, в июне производство **мяса** увеличилось на +1,0% г/г (+2,5% г/г в мае), **молока** – на +0,4% г/г (+0,1% г/г в мае).

7. В июне 2024 года **грузооборот транспорта** составил -0,8% г/г после +0,8% г/г в мае (данные за 2024 год уточнены в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности -2,0% после -3,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,2% г/г.



8. В июне **потребительская активность** оставалась на высоком уровне.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июне был выше уровня прошлого года на +5,6% г/г в реальном выражении после +6,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +18,1% после +18,5%. По итогам I полугодия 2024 года потребительская активность выросла на +7,5% г/г.

Оборот розничной торговли в июне в годовом выражении вырос на +6,3% г/г в реальном выражении после +7,5% г/г в мае. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,0% после +19,6% месяцем ранее. По итогам I полугодия 2024 года показатель вырос на +8,8% г/г.

Объём платных услуг населению в июне увеличился на +3,0% г/г после +4,3% г/г в мае. К уровню двухлетней давности – +11,0% после +13,0%. По итогам I полугодия 2024 года рост составил +3,8% г/г.

Оборот общественного питания в июне ускорил темпы роста до +6,7% г/г после +4,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,1% после +30,2%. По итогам I полугодия 2024 года оборот вырос на +5,4% г/г.

9. **Инфляция** в июне составила 8,59% г/г после 8,30% г/г в мае 2024 года. По состоянию на 29 июля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 9,11% г/г (на 22 июля 9,18% в/е). С начала года по 29 июля индекс потребительских цен составил 4,99%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июне 2024 года составил +11,8% г/г после роста на +13,0% г/г в мае 2024 года. В целом по промышленности в июне индекс вырос на +14,0% г/г после +16,2% г/г месяцем ранее.

10. **Уровень безработицы** в июне вновь обновил исторический минимум и составил 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем держится на уровне 2,7%.

Рост заработной платы в мае (по последним оперативным данным) **в номинальном выражении** составил +17,8% г/г после +17,0% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – +8,8% г/г после +8,5% г/г, а её размер составил **86 384** рубля. За январь–май 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,7% г/г, реальной заработной платы – +10,1% г/г.

Рост **реальных денежных доходов** по итогам квартала 2024 года составил +7,7% г/г после +7,1% в 1 квартале. **Реальные располагаемые доходы** выросли на +9,6% г/г после +6,4% кварталом ранее. По итогам I полугодия 2024 года рост на +7,4% г/г и +8,1 г/г соответственно.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I полугодии 2024 года внесли **оплата труда наёмных работников** (+10,1% г/г в реальном выражении) и **доходы от собственности** (+28,4% г/г).

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность															
ВВП	4,7	4,0	3,0	4,5	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	0,9	0,7	-0,3	1,0	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	3,9	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	10,3	8,3	1,8	11,1	12,6	12,6	10,2	16,2	11,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,5	6,5	5,6	6,6	7,3	8,5	8,5	9,8	7,2	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	8,8	7,3	6,3	7,5	8,2	10,4	10,8	11,7	8,6	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,8	4,1	3,0	4,3	4,9	3,6	2,3	4,6	4,0	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	5,4	5,4	6,7	4,0	5,7	5,3	4,7	9,0	2,2	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,2	-0,6	-0,8	0,8	-1,8	0,9	1,0	3,8	-1,8	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,0	-1,6	-2,3	-0,1	-2,5	-4,5	-3,2	-3,2	-7,1	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,4	3,7	1,9	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,3	-1,7	-3,1	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
Обрабатывающие производства	8,0	7,3	4,6	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
Инфляция															
Индекс потребительских цен	7,9	8,3	8,6 / 9,1 ¹	8,3	7,8	7,6	7,7	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей															
Промышленность	17,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	40,0	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	13,9	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3



в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	10,1 ²	-	-	8,8	8,5	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	82 470 ²	-	-	86 384	83 875	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,7 ²	-	-	17,8	17,0	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4	7,7	-	-	-	7,1 ³	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	9,6	-	-	-	6,4 ³	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,8	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,2	76,2	76,3	76,2	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	-	76,0	76,0	76,0	76,1	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,8	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,3	74,4	74,2	74,2	74,0	74,1	74,0	73,9	-	73,8	73,7	73,5	73,4	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,3	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,5	61,4	61,3	61,1	61,3	61,2	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,7	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,7	2,6	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,7	2,8	-	2,9	3,1	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В июне / по состоянию на 29 июля 2024 г.² За январь - май 2024 г.³ уточнение данных

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январ.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,4	3,7	1,9	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,3	-1,7	-3,1	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
добыча угля	1,2	-2,2	-3,0	-1,4	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	1,7	1,5	1,0	2,2	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,5	-6,6	-17,2	5,9	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,0	-1,9	-5,4	1,3	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2
Обрабатывающие производства	8,0	7,3	4,6	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
пищевая промышленность	6,8	6,1	4,0	6,6	7,9	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6
в т.ч.															
пищевые продукты	6,9	6,8	4,8	7,9	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1
напитки	9,7	4,8	3,6	1,5	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7
табачные изделия	-5,0	-3,6	-11,7	-3,5	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9
лёгкая промышленность	5,0	2,5	1,8	2,9	3,0	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5
в т.ч.															
текстильные изделия	8,4	9,0	14,6	9,0	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8
одежда	2,4	0,2	-2,8	-0,5	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1
кожа и изделия из неё	5,8	-3,7	-9,9	0,9	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3
деревообрабатывающий комплекс	7,9	6,5	6,7	5,7	7,3	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	6,0	4,1	6,1	1,6	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,9	5,0	5,5	5,2	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,4	18,3	12,5	18,5	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,3	-2,7	-4,4	1,2	-4,8	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6
химический комплекс	5,7	4,0	2,8	5,7	3,6	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	5,6	3,7	1,6	5,1	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	8,3	7,4	11,4	11,4	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	4,2	2,5	0,4	3,3	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2



в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,6	0,3	-3,0	0,3	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9
металлургический комплекс	8,8	9,2	6,7	14,5	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7
в т.ч.															
металлургия	0,0	0,3	-1,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлические изделия	36,1	36,8	30,9	55,9	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4
машиностроительный комплекс	22,0	17,9	12,1	13,3	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	35,0	29,8	20,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	8,6	5,4	2,5	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,8	-7,1	-18,6	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	27,4	20,5	21,7	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	26,5	24,5	19,7	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1
прочие производства	8,0	7,6	4,7	7,5	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0
в т.ч.															
мебель	14,8	10,0	0,6	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	13,5	16,0	7,6	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,6	5,8	5,1	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	2,3	4,1	4,2	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,7	4,7	6,4	5,4	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

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

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

(https://www.economy.gov.ru/material/file/34cfeb109d090cc684c9d66de1afc061/2024_07_31_Справка_о_текущей_ситуации_на_сайте.pdf)

О динамике промышленного производства июнь 2024 года

1. Рост промышленного производства в июне составил +1,9% г/г после +5,3% г/г в мае, что частично обусловлено эффектом высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне – +7,7% после +12,1% месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года промышленное производство выросло на +4,4% г/г (во 2 квартале 2024 года – рост на +3,7% г/г).

2. Обрабатывающая промышленность в июне сохранила высокий прирост выпуска – +4,6% г/г после +9,1% г/г в мае. К уровню двухлетней давности рост на +16,9% после +22,1% месяцем ранее. В целом за I полугодие 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,0% г/г (во 2 квартале 2024 года – рост на +7,3% г/г).

2.1. Основным драйвером роста обрабатывающей промышленности является **машиностроительный комплекс** – он обеспечил более 42% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,9 п.п.).

Темпы роста комплекса в июне составили +12,1% г/г после +13,3% г/г в мае. К уровню двухлетней давности в июне в целом по комплексу рост на +56,5% после +64,8% в мае. В целом за I полугодие 2024 года рост на +22,0% г/г, что является лучшим результатом среди отраслей промышленности.

Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в **автопроизводстве** – рост выпуска +21,7% г/г после +3,7% г/г месяцем ранее. Рост выпуска также в производстве **компьютерного и электронного оборудования** (+20,3% г/г после +27,5% г/г), производстве **прочих транспортных средств и оборудования** (+19,7% г/г после +20,9% г/г), производстве **электрооборудования** (+2,5% г/г после +4,9% г/г).

2.2. Значительный вклад в рост обрабатывающего сектора вносит **металлургический комплекс** – в июне рост +6,7% г/г после +14,5% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +24,8% после +32,4% месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года рост металлургического комплекса составил +8,8% г/г.

2.3. Рост выпуска в пищевой промышленности в июне составил +4,0% г/г после +6,6% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,6 п.п.). **Производство пищевых продуктов** выросло на +4,8% г/г после +7,9% г/г месяцем ранее. При этом производство **напитков** ускорило темпы роста до +3,6% г/г после +1,5% г/г. К уровню двухлетней давности выпуск по комплексу увеличился на +9,5% после +14,3% месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года рост пищевой промышленности составил +6,8% г/г.

2.4. Рост химической промышленности в июне составил +2,8% г/г после +5,7% г/г в мае (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). Производство **химических веществ и продуктов** выросло на +1,6% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее. Производство **лекарственных средств** продемонстрировало динамику, аналогичную прошлому месяцу: +11,4% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +12,7% после +14,7% месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года рост химической промышленности составил +5,7% г/г.

2.5. Выпуск деревообрабатывающего комплекса в июне вырос на +6,7% г/г после +5,7% г/г в мае

Передан через Диадок 06.08.2024 14:47 GMT+03:00

12666f61-c015-4f47-991a-37491cc2d33d

Страница 31 из 207



(вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.). К уровню двухлетней давности также ускорение роста до +6,7% в июне после +6,3% месяцем ранее.

В целом за I полугодие 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил +7,9% г/г.

3. Добыча полезных ископаемых в июне составила -3,1% г/г после -0,3% г/г в мае. При этом **добыча металлических руд** осталась в положительной области (+1,0% г/г после +2,2% г/г в мае). К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июне -5,3% после +1,1% месяцем ранее.

По итогам I полугодия 2024 года производство в добывающем секторе составило -0,3% г/г (во 2 квартале 2024 года: -1,7% г/г).

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 5.

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	4,4	3,7	1,9	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,3	-1,7	-3,1	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,6
добыча угля	1,2	-2,2	-3,0	-1,4	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	1,7	1,5	1,0	2,2	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,5	-6,6	-17,2	5,9	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,0	-1,9	-5,4	1,3	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2
Обрабатывающие производства	8,0	7,3	4,6	9,1	8,3	8,6	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3
пищевая промышленность	6,8	6,1	4,0	6,6	7,9	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6
в т.ч.															
пищевые продукты	6,9	6,8	4,8	7,9	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1
напитки	9,7	4,8	3,6	1,5	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7
табачные изделия	-5,0	-3,6	-11,7	-3,5	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9
лёгкая промышленность	5,0	2,5	1,8	2,9	3,0	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5
в т.ч.															
текстильные изделия	8,4	9,0	14,6	9,0	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8
одежда	2,4	0,2	-2,8	-0,5	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1
кожа и изделия из неё	5,8	-3,7	-9,9	0,9	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3
деревообрабатывающий комплекс	7,9	6,5	6,7	5,7	7,3	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	6,0	4,1	6,1	1,6	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,9	5,0	5,5	5,2	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	16,4	18,3	12,5	18,5	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,3	-2,7	-4,4	1,2	-4,8	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6
химический комплекс	5,7	4,0	2,8	5,7	3,6	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	5,6	3,7	1,6	5,1	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	8,3	7,4	11,4	11,4	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	4,2	2,5	0,4	3,3	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	2,6	0,3	-3,0	0,3	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9
металлургический комплекс	8,8	9,2	6,7	14,5	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7
в т.ч.															
металлургия	0,0	0,3	-1,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлургические изделия	36,1	36,8	30,9	55,9	24,5	35,2	33,4	51,6	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4
машиностроительный комплекс	22,0	17,9	12,1	13,3	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	35,0	29,8	20,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	8,6	5,4	2,5	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,8	-7,1	-18,6	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	27,4	20,5	21,7	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	26,5	24,5	19,7	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1
прочие производства	8,0	7,6	4,7	7,5	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0
в т.ч.															
мебель	14,8	10,0	0,6	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	13,5	16,0	7,6	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,6	5,8	5,1	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	2,3	4,1	4,2	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,7	4,7	6,4	5,4	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2

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. 5. 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/5a1b7071de4f4d3a7735585652f488b1/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyun_2024_goda.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам июня 2024 года (данные за июль 2024 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам июня 2024 года представлены в табл. 15.



Таблица 15.

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам июня 2024 года

Наименование показателя	май 2024 г.	В % к		январь – май 2024 г. в % к январю – маю 2023 г.	Справочно		
		маю 2023 года	апрелю 2024 г.		май 2023 г. в % к		январь – май 2023 г. в % к январю – маю 2022 г.
					маю 2022 г.	апрелю 2023 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	96,4	98,0	112,2	106,8 ²⁾	124,2 ²⁾	110,2 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	2 555,8	97,9	100,0	112,9	150,7 ²⁾	124,4 ²⁾	134,1 ²⁾
обрабатывающие производства	502 493,9	120,3	101,0	123,5	125,1 ²⁾	104,7 ²⁾	115,8 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	26 472,6	114,1	94,5	107,2	104,5 ²⁾	88,9 ²⁾	114,3 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16 099,1	104,1	96,0	109,8	144,2 ²⁾	99,9 ²⁾	124,1 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	57 734,3	97,4	103,2	99,2	88,2 ³⁾	121,1 ³⁾	89,4 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	1 434,1	133,3	185,3	97,1	91,1	105,8	72,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	370 150,9	105,7	100,0	110,5	116,8	102,8	101,2
Оборот общественного питания, млн. рублей	19 444,1	113,1	104,1	112,2	131,3	100,2	120,4
Объем платных услуг населению, млн. рублей	77 546,9	105,4	98,7	104,7	101,8	96,8	101,5
Индекс потребительских цен, %	х	108,1	101,1	107,2	105,8	100,3	107,9
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	6 852	51,5	96,5	49,8	59,5	94,0	74,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁴⁾							
номинальная, рублей	94 891,2	119,5	101,5	120,2	118,0	100,7	113,8
реальная	х	111,4	100,3	112,3	112,0	99,95	105,0

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 за 2023 год 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⁾ Данные за май 2024 г., май 2024 г. к маю 2023 г., май 2024 г. к апрелю 2023 г., январь-май 2024 г. к январю-маю 2023 г. к маю 2022 г., апрелю 2023 г., январь-май 2023 г. к январю-маю 2022 г.

Источник: 1. <https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241#> (<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-июне%202024%20года».pdf>)

Более подробная информация размещена на официальном Интернет-сайте Управления Федеральной службы государственной статистики по г. Москве и Московской области <https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241#> в разделе «Официальные статистические публикации / Доклад «Социально-экономическое положение Московской области».

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 рынок объектов «ленд»-девелопмента.

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

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



непосредственно);

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

В общем случае, оцениваемый земельный участок может быть отнесен к первой группе – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса.

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

Московская область – регион, который занимает особое место на российском рынке недвижимости. Благоприятное географическое положение, развитая инфраструктура, качественное образование и высокий уровень жизни делают его привлекательным для жителей и инвесторов.

В 2023 году рынок земельных участков Московской области продолжал демонстрировать рост. Основные тенденции этого рынка связаны с увеличением спроса на земельные участки под строительство жилых и коммерческих объектов.

Одной из главных причин роста спроса является активное развитие городской инфраструктуры и строительство новых жилых комплексов. Всё больше людей стремятся к комфортной жизни в пригородах, где можно сочетать преимущества городской жизни с тишиной и чистым воздухом. Это приводит к тому, что с каждым годом растёт популярность покупки земельных участков для индивидуального строительства домов.

Перспективы рынка земельных участков Московской области в очень обнадеживающие. Ожидается продолжение роста спроса на участки для строительства резиденций и бизнес-центров, а также рост стоимости земли. При этом, необходимо отметить, что рост цен на землю может привести к росту конкуренции и возможному появлению фиктивных операций.

Общая характеристика рынка земельных участков Московской области

Московская область имеет обширную территорию, которая составляет более 45 тысяч квадратных километров. Это позволяет разнообразить предложение на рынке земельных участков и удовлетворить потребности разных категорий покупателей. В области преобладают земельные участки сельскохозяйственного, развлекательного и коммерческого назначения.

Тип земельного участка	Процентное соотношение
Сельскохозяйственные участки	40%
Участки для развлекательных комплексов	30%
Коммерческие участки	20%
Участки для жилой застройки	10%

На рынке присутствует большое количество застройщиков и инвесторов, которые активно вкладывают средства в приобретение и развитие земельных участков. Это создает конкурентную среду и способствует стабильному росту цен на землю.

Также следует отметить, что в Московской области существуют различные правовые нормы и положения, которые регулируют продажу и использование земельных участков. Наличие такой системы правовых механизмов способствует устойчивому и прозрачному функционированию рынка.

В целом, рынок земельных участков Московской области представляет собой перспективное направление для инвестиций. Высокий спрос на землю и активные строительные процессы делают его привлекательным для различных категорий инвесторов и предпринимателей.

Тенденции развития рынка земельных участков Московской области

Рынок земельных участков Московской области демонстрирует постоянное развитие и ряд важных тенденций. Далее рассматриваются основные тренды, которые ожидаются на рынке земельных участков в ближайшем будущем.

1. Увеличение спроса на земельные участки. Одним из основных факторов, влияющих на рост спроса на земельные участки, является увеличение численности населения и активная строительная деятельность. Московская область является привлекательным регионом для жизни, работы и отдыха, что привлекает все больше людей, желающих приобрести земельный участок под жилую или коммерческую застройку.

2. Рост цен на земельные участки. В связи с увеличением спроса, ожидается постепенное повышение цен на земельные участки. Это касается как участков для жилой застройки, так и коммерческой. Однако, следует отметить, что цены на землю могут значительно отличаться в зависимости от района, наличия коммуникаций и других факторов.

3. Переориентация от сельского хозяйства к жилой и коммерческой застройке. Ранее сельскохозяйственные земли в Московской области занимали значительную часть рынка земельных участков. Однако, в последние годы наблюдается тенденция к переориентации



сельскохозяйственных земель на жилые и коммерческие цели. Это связано с ростом городской застройки и развитием инфраструктуры.

4. Внедрение инновационных технологий в строительство. Развитие строительной индустрии и внедрение новых технологий приводит к повышению эффективности и качества строительных процессов. В сфере земельных участков это проявляется в использовании энергоэффективных материалов, систем управления и мониторинга, а также учете экологических требований.

5. Развитие сегмента загородной недвижимости. Московская область известна своими живописными природными ландшафтами и возможностями для активного отдыха на природе. В связи с этим, растет спрос на земельные участки для загородного домостроения, особенно в окрестностях малонаселенных территорий и заповедников.

Таким образом, рынок земельных участков Московской области продолжает свое развитие, и его перспективы весьма обнадеживающие. Увеличение спроса, рост цен, переориентация целей использования земель, внедрение инноваций и развитие загородного сегмента — все эти тренды говорят о том, что рынок земельных участков в Московской области будет активно развиваться и в следующих годах.

Прогнозируемые изменения на рынке земельных участков Московской области

На рынке земельных участков Московской области ожидаются значительные изменения, которые могут повлиять на их стоимость и спрос. Современные тенденции развития рынка и экономики региона говорят о некоторых перспективах и возможностях для инвесторов и застройщиков.

Прежде всего, следует отметить, что в ближайшие годы планируется активное развитие инфраструктуры Московской области. Это включает строительство новых дорог, железнодорожных станций, аэропортов, торговых и развлекательных центров. Все это создаст благоприятную среду для развития строительной индустрии и спроса на земельные участки.

Второй важный фактор, влияющий на рынок земельных участков, — это активное развитие малоэтажного строительства и частного сектора. В связи с растущим спросом на комфортное жилье за городом, все больше людей заинтересованы в приобретении земельных участков для строительства своего дома. Это стимулирует рост цен на землю и увеличение спроса.

Третий фактор, который может повлиять на рынок земельных участков, — это изменения в законодательстве. Планируется внесение ряда изменений в законодательство, которые могут повлиять на условия строительства и использования земельных участков. Например, может быть ужесточена процедура получения разрешений на строительство или введены новые требования к качеству и энергоэффективности зданий. Это может повлиять на стоимость и спрос на земельные участки, и в первую очередь на те, которые уже имеют разрешение на строительство.

Очевидно, что все эти факторы в совокупности будут оказывать воздействие на рынок земельных участков Московской области. Прогнозируется, что цены на землю будут немного возрастать, особенно в перспективных районах региона. Увеличится спрос на земельные участки, связанный с развитием инфраструктуры и строительством нового жилья. При этом, изменения в законодательстве могут вызвать временные колебания на рынке и повысить старания застройщиков и инвесторов в выполнении требований властей.

Факторы, влияющие на стоимость земельных участков Московской области

Стоимость земельных участков в Московской области зависит от множества факторов, которые влияют на рыночную цену. Рассмотрим основные из них:

1. Расположение. Одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость земельных участков в Московской области, является их расположение. Близость к Москве, крупным городам, магистралям, аэропортам и железнодорожным станциям делает участки более привлекательными для потенциальных покупателей.

2. Инфраструктура. Наличие развитой инфраструктуры, такой как дороги, школы, больницы, магазины, парки, спортивные объекты и другие удобства, также влияет на стоимость земельных участков. Чем более развита инфраструктура в районе, тем выше спрос на землю и, соответственно, цены.

3. Плотность застройки. Плотность застройки влияет на стоимость земельного участка. Участки в районах с низкой плотностью застройки, где есть больше пространства и зеленых зон, могут быть более востребованы и дороже.

4. Тип разрешенного использования. Тип разрешенного использования земли также оказывает влияние на ее стоимость. Некоторые участки могут быть предназначены для жилого строительства, другие — для коммерческого или промышленного использования. Участки с разрешенным использованием под строительство объектов высотной застройки могут иметь более высокую стоимость.

5. Экологическая чистота. Экологическая чистота района, наличие экологически чистых зон и природных резерватов также могут повлиять на стоимость земельных участков. Участки,



находящиеся в экологически чистых зонах или рядом с водоемами, могут быть более привлекательными для потенциальных покупателей.

Помимо этих факторов, стоимость земельных участков может зависеть от общей экономической ситуации, уровня развития региона, изменений законодательства и других внешних обстоятельств. При анализе рынка земельных участков Московской области необходимо учитывать все эти факторы и тенденции, чтобы сделать правильные выводы и прогнозировать перспективы развития рынка.

Основные спросовые сегменты земельных участков Московской области

1. Жилые земельные участки - это один из самых популярных сегментов спроса. Жители Московской области и молодые семьи активно ищут земельные участки для строительства индивидуального дома или коттеджа. Особенно востребованы участки, расположенные в непосредственной близости от Москвы или в хорошо оснащенных коттеджных поселках.

2. Коммерческие земельные участки - это еще один активно развивающийся сегмент спроса на рынке земли Московской области. Крупные и малые предприниматели, а также инвесторы заинтересованы в приобретении коммерческих участков под строительство офисных зданий, торговых комплексов, складских помещений и других объектов коммерческой недвижимости. Важным фактором при выборе таких участков является их доступность и удобное расположение вблизи транспортных магистралей.

3. Земельные участки под агрокультурное использование - также имеют свое место на рынке земли Московской области. Для развития сельского хозяйства и фермерства потребуются земельные участки под посевы, пастбища или разведение животных. Важными показателями для таких участков являются плодородие почвы, наличие водоемов и доступность к транспортным артериям для доставки сельскохозяйственной продукции на рынки.

4. Инвестиционные земельные участки - представляют интерес для инвесторов и застройщиков, стремящихся к получению высокой рентабельности своих инвестиций. Такие участки обычно находятся в разных стадиях развития - от земель под инфраструктуру до готовых к ведению деятельности проектов. Спрос на инвестиционные участки существенно зависит от экономической ситуации и инвестиционного климата в Московской области и стране, поэтому анализ и контроль данных факторов является ключевым.

В целом, рынок земельных участков Московской области предлагает разнообразные возможности для приобретения и использования земли. Особенности спроса в каждом из сегментов требуют глубокого анализа и детального изучения, чтобы достичь наибольшей эффективности и успешности в этой области.

Инвестиционные возможности рынка земельных участков Московской области

Московская область предлагает широкий спектр инвестиционных возможностей на рынке земельных участков. Благодаря своему географическому положению и развитой инфраструктуре, регион привлекает как местных, так и иностранных инвесторов.

Одна из ключевых инвестиционных возможностей в Московской области - это строительство жилых комплексов на земельных участках. Благодаря высокому спросу на жилье, такие проекты обещают стабильную доходность в течение длительного периода времени. Инвесторы могут приобрести земельный участок и построить на нем многоквартирный дом или коттеджный поселок.

Еще одной перспективной сферой для инвестиций является коммерческая недвижимость. В Московской области постоянно развивается бизнес-инфраструктура, поэтому спрос на офисные помещения, торговые центры и складские комплексы растет с каждым годом. Инвестор имеет возможность приобрести земельный участок под коммерческую застройку и сдавать полученное помещение в аренду различным компаниям.

Другим вариантом инвестиций на рынке земельных участков Московской области является сельское хозяйство. Регион имеет развитое сельскохозяйственное производство и предлагает участки для создания ферм, плантаций и других аграрных предприятий. Инвесторы могут получить доход от продажи сельскохозяйственной продукции или использовать полученные участки для личного потребления.

Также стоит отметить возможность инвестирования в развитие туризма в Московской области. Регион богат историческими и культурными достопримечательностями, а также природными ресурсами. Поэтому инвесторы могут приобрести земельный участок под строительство гостиницы, курортного комплекса или других туристических объектов. Туристический бизнес в Московской области имеет большой потенциал и может принести стабильный доход.

Таким образом, рынок земельных участков Московской области предлагает многочисленные инвестиционные возможности. Инвесторы могут выбрать наиболее подходящую сферу для вложений и получить стабильный доход в долгосрочной перспективе.

Особенности купли-продажи земельных участков Московской области



Купля-продажа земельных участков в Московской области имеет свои особенности, которые необходимо учитывать при проведении сделок на рынке недвижимости:

- 1. Наличие документов:** при покупке земельного участка необходимо тщательно проверить наличие всех необходимых документов, таких как свидетельства о праве собственности, технический план и разрешение на строительство.
- 2. Правовой режим и целевое назначение:** перед приобретением земельного участка, следует узнать о правовом режиме и целевом назначении земли. Категория земли может отличаться в зависимости от её назначения: для индивидуального жилищного строительства, для сельского хозяйства, для промышленного использования и т.д.
- 3. Границы и ограничения:** необходимо узнать точные границы земельного участка и наличие ограничений, которые могут повлиять на его использование. Например, участок может находиться в зоне экологического ограничения или иметь ограничения по строительству.
- 4. Инфраструктура:** приобретение земельного участка также связано с оценкой наличия необходимой инфраструктуры, такой как дороги, электроснабжение, водоснабжение и канализация. Это может существенно влиять на стоимость и удобство использования участка.
- 5. Стоимость и перспективы:** необходимо провести анализ рынка и выяснить стоимость земельных участков в выбранном районе Московской области. Также следует изучить перспективы развития данного района, наличие планируемых строительных проектов и инвестиций, которые могут повлиять на стоимость и рентабельность приобретаемого участка.

Учитывая вышеуказанные особенности, при покупке земельного участка в Московской области важно обращаться к профессионалам, которые помогут провести необходимую юридическую и техническую проверку объекта и сделать обоснованный выбор.

Влияние инфраструктуры на цены на земельные участки Московской области

Наиболее привлекательными для покупателей являются участки, расположенные вблизи развитой инфраструктуры. Близость к магистральным дорогам и общественному транспорту обеспечивает удобное сообщение с Москвой и другими населенными пунктами. Это особенно важно для тех, кто желает сочетать работу в столице и уединенное загородное проживание.

Также влияние на цены оказывает развитие инфраструктуры вокруг земельных участков. Близость к школам, детским садам, медицинским учреждениям и спортивным объектам создает комфортные условия для жизни и воспитания детей. Это особенно важно для семей с детьми, которые ищут подходящий участок для строительства загородного дома.

Развитая инфраструктура, включающая в себя торговые центры, кафе и рестораны, парки и зоны отдыха, способствует повышению привлекательности места и, соответственно, росту цен на земельные участки. Наличие разнообразных возможностей для досуга и развлечений привлекает покупателей и повышает спрос на такие участки.

В целом, инфраструктура является одним из ключевых факторов, влияющих на цены на земельные участки Московской области. Покупатели все больше оценивают не только сам участок, но и возможности, которые предоставляет окружающая инфраструктура. Поэтому разработка и совершенствование инфраструктурных проектов является актуальной задачей для развития рынка земельных участков в Московской области.

Рекомендации по выбору земельного участка в Московской области

При выборе земельного участка в Московской области стоит учитывать несколько важных факторов, которые помогут вам принять правильное решение и сделать успешную инвестицию. Вот несколько рекомендаций, которые помогут выбрать идеальный земельный участок:

- 1. Определите свои цели и потребности:** прежде чем начать искать земельный участок, определитесь, для каких целей вы хотите его использовать. Например, вы можете планировать построить дом для постоянного проживания, коттеджный комплекс для отдыха или коммерческое здание. Учтите также свои потребности в доступе к инфраструктуре, транспортной доступности и другим услугам.
- 2. Анализируйте рынок:** изучение рынка земельных участков Московской области позволит вам получить представление о средних ценах, тенденциях и предложениях. Обратите внимание на расположение и район, где находится участок, а также на его государственный акт и правовое состояние.
- 3. Оцените потенциал участка:** проведите свою собственную оценку потенциала выбранного земельного участка. Узнайте информацию о возможностях для строительства, наличии коммуникаций и доступности нужных услуг. Возможно, вам будет интересно узнать об инновационных проектах в данной области, которые могут повысить стоимость земельного участка в будущем.
- 4. Сотрудничайте с профессионалами:** при выборе земельного участка полезно обратиться за консультацией к опытным экспертам, таким как риэлторы, архитекторы, юристы и градостроители.



Они могут оказать помощь в оценке участка, проверке документов и предоставлении различной экспертной информации, которая поможет вам принять правильное решение.

5. Планируйте свой бюджет: перед покупкой земельного участка, учтите свои финансовые возможности и составьте бюджет на строительство или возможные дальнейшие инвестиции. Будьте готовы к дополнительным расходам, связанным с оформлением документов, подключением коммуникаций и другими необходимыми затратами.

Следуя этим рекомендациям, вы сможете сделать правильный выбор земельного участка в Московской области и осуществить свои планы наиболее эффективно. Помните, что каждый участок имеет свои особенности, поэтому важно учитывать ваши индивидуальные потребности и цели при принятии решения.

Перспективы развития сельского хозяйства на земельных участках Московской области

Московская область, благодаря своему расположению и природным условиям, имеет большой потенциал для развития сельского хозяйства. В настоящее время сельскохозяйственные участки в Московской области играют важную роль в производстве сельскохозяйственной продукции, обеспечивая регион свежими и качественными пищевыми продуктами.

Одним из основных факторов, способствующих развитию сельского хозяйства в Московской области, является наличие плодородных почв, которые позволяют выращивать разнообразные культуры. Также важную роль играет наличие современной сельскохозяйственной техники и оборудования, которые облегчают труд сельскохозяйственных производителей и повышают эффективность их работы.

В последние годы правительство Московской области активно поддерживает развитие сельского хозяйства, предоставляя субсидии и льготы для сельскохозяйственных предприятий. Это создает благоприятные условия для инвестиций в развитие аграрного сектора и привлечения новых игроков на рынок.

Важным направлением развития сельского хозяйства в Московской области является органическое земледелие. В условиях повышенного спроса на экологически чистую и качественную продукцию, производство органических продуктов становится все более перспективным. Многочисленные организации и фермерские хозяйства в Московской области уже успешно ведут органическое земледелие и получают высокую прибыль от продажи своих продуктов.

Однако развитие сельского хозяйства на земельных участках Московской области также сталкивается с определенными проблемами. Одной из них является недостаток квалифицированных кадров в сельском хозяйстве. Необходимо усилить подготовку специалистов в данной области и привлечь молодых людей к занятию сельским хозяйством.

Таким образом, сельское хозяйство на земельных участках Московской области имеет хорошие перспективы для развития. При наличии государственной поддержки и внедрении новых технологий, сельскохозяйственные предприятия Московской области могут повысить свою эффективность и конкурентоспособность на рынке. Заинтересованным инвесторам и предпринимателям открываются широкие возможности для вложения средств и развития сельскохозяйственного бизнеса.

Анализ долевого строительства на земельных участках Московской области

Первое, что следует отметить, это рост спроса на жилье в Московской области. Благодаря активному экономическому развитию и улучшению жизни населения, число людей, желающих приобрести недвижимость, постоянно увеличивается. Это позволяет девелоперам активно развивать проекты долевого строительства на земельных участках.

Вторым важным фактором, влияющим на развитие долевого строительства, является упрощение процедур регистрации прав собственности на жилье. Государство активно работает над улучшением законодательства и сокращением сроков оформления документов, что делает процесс покупки жилья более простым и доступным для граждан Московской области.

Третьим фактором, важным для анализа долевого строительства на земельных участках Московской области, является модернизация строительной инфраструктуры. Улучшение дорог, расширение общественного транспорта, а также развитие коммуникаций (газа, электричества, водоснабжения) позволяют разрабатывать и строить новые жилые комплексы на земельных участках с более высоким комфортом и качеством.

Разработка инфраструктуры и строительство новых жилых комплексов на земельных участках в Московской области также стимулируется наличием современных технологий и материалов. В настоящее время разработано множество новых строительных материалов, которые позволяют строить надежные, энергоэффективные и прочные здания, что является важным фактором при выборе долевого строительства.

В целом, анализ долевого строительства на земельных участках Московской области позволяет сделать вывод о его активном развитии и перспективах на ближайшие годы. С постоянным ростом спроса на жилье, упрощением процедур регистрации прав собственности, модернизацией



строительной инфраструктуры и использованием современных технологий, доленое строительство продолжит быть одним из основных способов приобретения недвижимости в Московской области.

Возможности для индивидуального жилищного строительства на земельных участках Московской области

Одним из главных преимуществ для индивидуального жилищного строительства в Московской области является наличие различных строительных проектов и дизайнерских решений. Владельцы участков могут выбирать из различных архитектурных стилей, планировок и материалов для строительства своего дома. Это позволяет создать уникальное жилище, которое подходит под индивидуальные потребности и предпочтения.

Еще одним преимуществом индивидуального жилищного строительства в Московской области является возможность выбора участка под свои потребности. В области предлагается разнообразие земельных участков различной площади и местоположения. Владельцы участков могут выбрать участок с живописным видом, близким расположением к лесу или воде или с удобным доступом к городской инфраструктуре.

Кроме того, владельцы земельных участков в Московской области имеют возможность получить финансовую поддержку от государства для строительства своего дома. Подобные программы предоставляют субсидии или льготные кредиты на строительство и позволяют значительно сэкономить на затратах.

В целом, Московская область предоставляет широкие возможности для индивидуального жилищного строительства на земельных участках. Это позволяет жителям столицы и пригородов создать комфортный и уникальный дом, сочетающий в себе преимущества загородной жизни и близость к городу.

Роль государства в развитии рынка земельных участков Московской области

Регулирование и контроль

Государство играет важную роль в развитии рынка земельных участков Московской области. Оно осуществляет регулирование и контроль за использованием земельных ресурсов и предоставлением земельных участков в собственность или аренду. На основании законов и нормативных актов, государство определяет правила использования земли, устанавливает требования к условиям приобретения земельных участков, а также ограничения по их использованию.

Формирование рыночных отношений

Государство способствует формированию рыночных отношений на рынке земельных участков. Оно разрабатывает и внедряет механизмы, которые позволяют участникам рынка свободно осуществлять куплю-продажу земельных участков и заключать договоры аренды с соблюдением установленных правил и требований. Государство также создает условия для конкуренции на рынке и контролирует его функционирование.

Поддержка инвестиций и развитие инфраструктуры

Государство активно поддерживает инвестиции в развитие рынка земельных участков Московской области. Оно принимает меры по созданию благоприятных условий для инвесторов и предоставляет льготы, субсидии и другие финансовые механизмы. Кроме того, государство осуществляет развитие инфраструктуры, что содействует повышению привлекательности земельных участков и расширению возможностей для реализации инвестиционных проектов.

Борьба с незаконными сделками и нарушениями

Государство также борется с незаконными сделками и нарушениями на рынке земельных участков Московской области. Оно активно контролирует соблюдение законодательства и принимает меры по выявлению и подавлению незаконных действий. Государство также осуществляет надзор за деятельностью организаций, занимающихся предоставлением земельных участков, чтобы предотвратить нарушения прав и интересов граждан и компаний.

Таким образом, роль государства в развитии рынка земельных участков Московской области охватывает широкий спектр деятельности: от регулирования и контроля до поддержки инвестиций и борьбы с незаконными сделками. Это позволяет обеспечить стабильное и эффективное функционирование рынка, а также создать благоприятные условия для развития инфраструктуры и привлечения инвестиций в регион.

Финансовая сторона сделок с земельными участками Московской области

В цену земельного участка обычно входят следующие факторы:

- расположение: участки, находящиеся ближе к Москве или другим крупным городам Московской области, обычно имеют более высокую цену;
- площадь: большие земельные участки, как правило, стоят дороже маленьких;



- категория земли: земельные участки разделены на несколько категорий (сельскохозяйственные, жилищно-коммунальные и т.д.), и цена может различаться в зависимости от категории;
- инфраструктура: наличие развитой инфраструктуры (дорог, коммуникаций, общественного транспорта) может повысить стоимость участка.

При покупке земельного участка необходимо также учитывать дополнительные расходы, такие как юридические услуги для осуществления сделки, налоги на сделку, а также возможные затраты на подготовку участка для строительства.

Важно отметить, что финансовая сторона сделок с земельными участками в Московской области может быть подвержена изменениям в зависимости от текущей экономической ситуации и спроса на рынке. Поэтому рекомендуется проводить анализ рынка и консультироваться с профессионалами перед принятием решения о покупке или продаже земельного участка.

Преимущества и недостатки собственности на земельные участки Московской области

Собственность на земельные участки в Московской области имеет как преимущества, так и недостатки. Рассмотрим основные из них:

Преимущества:

1. Инвестиционные возможности. Владение земельным участком предоставляет возможность использовать его в коммерческих целях, например, для строительства жилого или коммерческого объекта. Это может стать источником дополнительного дохода и вложения капитала.
2. Стабильность и надежность. Владея земельным участком, вы имеете право на его использование в соответствии с законодательством. Это обеспечивает стабильность и надежность, так как собственность на землю является долгосрочным активом.
3. Контроль использования. Собственник земельного участка имеет право контролировать его использование и вносить изменения в виде строительства, развития инфраструктуры или землепользования. Это позволяет расширять возможности участка и увеличивать его стоимость.

Недостатки:

1. Высокие затраты. Приобретение и обслуживание земельного участка требует значительных финансовых затрат. Кроме того, налоги на недвижимость и землю являются дополнительной финансовой нагрузкой на собственника.
2. Ограничения использования. Земельный участок подчиняется законодательству и правилам регулирования землепользования. Это ограничивает возможности владельца в использовании участка, например, в строительстве или разработке. Нарушение этих ограничений может привести к административным или юридическим проблемам.
3. Риски при изменении рыночной ситуации. Собственность на землю может быть зависима от изменения рыночной ситуации, так как стоимость земельных участков может колебаться. Это может создать риски для собственника, особенно при решении о продаже или инвестировании в недвижимость.

В целом, собственность на земельные участки в Московской области предоставляет возможности для инвестиций и контроля использования, хотя сопутствующие затраты и ограничения могут быть значительными. Важно оценить все преимущества и недостатки перед принятием решения о приобретении земельного участка.

Застройка и трансформация земельных участков Московской области

Московская область активно развивается и трансформируется в соответствии с растущими потребностями населения. В результате увеличения численности населения и развития экономики, спрос на земельные участки в Московской области постоянно возрастает. Для удовлетворения этого спроса и обеспечения доступности земельных участков для застройки разрабатываются специальные стратегии и планы развития.

Одним из основных направлений развития земельных участков является интенсивная застройка. В рамках этого направления происходит выделение и подготовка земельных участков под различные виды застройки: жилую, коммерческую, промышленную и т.д. Строительные компании активно ищут новые земельные участки для своих проектов и проводят масштабные работы по их благоустройству и подготовке к строительству.

Важным аспектом развития земельных участков является их трансформация. Под трансформацией понимается изменение функционального назначения земельного участка или его условий использования. Это может включать перевод земельного участка из одной категории использования в другую, изменение правового статуса участка, изменение параметров разрешенной застройки и т.д. Трансформация земельных участков позволяет более эффективно использовать имеющийся земельный ресурс и адаптироваться к изменяющимся потребностям и требованиям.

Помимо интенсивной застройки и трансформации, важным направлением развития земельных участков Московской области является их благоустройство.



включает в себя проведение работ по созданию инфраструктуры (дороги, электроснабжение, водоснабжение и т.д.), озеленению и обустройству территории, а также создание необходимых условий для удобства жителей и бизнеса.

В целом, застройка и трансформация земельных участков Московской области являются важными мероприятиями, направленными на эффективное использование земельных ресурсов и развитие региона в соответствии с современными потребностями и стандартами. Эти процессы способствуют созданию комфортной и благоприятной среды для жизни и развития населения.

Основные игроки на рынке земельных участков Московской области

Рынок земельных участков Московской области представлен широким спектром участников, которые вносят свой вклад в его развитие и формирование. Среди основных игроков на рынке земельных участков можно выделить следующие:

1. Государство. Как владелец земельных ресурсов, государство играет ключевую роль в управлении и регулировании рынка земельных участков. В Московской области существует специальный орган - Министерство земельных ресурсов и имущества Московской области, которое занимается выделением и продажей земельных участков.
 2. Инвесторы. Крупные и малые инвесторы активно участвуют в развитии рынка земельных участков Московской области. Они приобретают земли под строительство жилых и коммерческих объектов, создавая новые инфраструктурные объекты и внося значительные инвестиции в развитие региона.
 3. Землевладельцы. Физические и юридические лица, которые являются собственниками земельных участков, также играют важную роль на рынке земли. Они могут продавать и арендовать свои участки, сотрудничать с инвесторами и государственными структурами для реализации различных проектов.
 4. Строительные компании. Они активно участвуют в строительстве жилых и коммерческих объектов на земельных участках. Строительные компании выбирают наиболее перспективные участки и реализуют на них свои проекты.
 5. Брокеры и агентства недвижимости. Они выполняют посредническую функцию на рынке земельных участков, помогая покупателям и продавцам находить друг друга и проводить сделки.
- Таким образом, основные игроки на рынке земельных участков Московской области взаимодействуют между собой, создавая условия для развития и инвестиций в регион.

Источник: 1. <https://www.more-angel.ru/analiz-rynka-zemelnykh-uchastkov-moskovskoy-oblasti-2023-osnovnye-tendentsii-i-perspektivy/>

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены на рис. 6.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2024 года 1

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 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, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	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	6	21	12	10	11	14
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	11	21	14	12	13	17

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 риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

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

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

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

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости, исходя 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, Королев, 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. Алушта, 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 километровой зоны 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://www.statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3544-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2024-goda-1>

Рис. 6. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции на рынке земельных участков в Московской области под дачное (жилищное) строительство, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, представлены на рис. 7.

СРД-34, май 2024 г.

1.4. Время ликвидности объектов недвижимости в 2021 - 2024 гг.

Использование: при учете ликвидности недвижимости в расчетах.

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

Таблица 1.4.1

Время ликвидности объектов недвижимости в 2021 - 2024 гг.

№ п п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.				
		2024 май	2023 октябрь	2023 май	2022 март	2021 март
Квартиры						
1	1-комнатные квартиры					
	Москва	2,2...3,0	2...2,8	2...3,5	1,3...2,6	1,6...3
	Санкт-Петербург	2,1...2,8	1,9...2,6	2,1...2,5	1,0...2,1	0,8...2,55
	Екатеринбург	2,5...3,1	2,2...2,9	2,5...3,5	1,2...3	1,5...3
2	2-комнатные квартиры					
	Москва	2,1...2,8	2,2...2,9	2,1...3	1,8...3	2...3
	Санкт-Петербург	2,5...3,4	2,3...3,2	2,4...4	1,2...2	1,5...2,5
	Екатеринбург	2,6...3,5	2,3...3	2,8...3	1,3...2	1,5...2
3	3 и более-комнатные квартиры					
	Москва	2,9...3,7	2,8...3,5	3,5...4,5	1,8...2,9	2...3
	Санкт-Петербург	3,0...3,8	3,1...4	3,5...5	1,6...2,1	1,8...2,5
	Екатеринбург	2,7...3,8	2,8...3,7	3...5	1,5...2,8	1,5...3
Земельные участки						
1	Под дачное строительство					
	Московская область	2,2...3,0	2,5...3,2	2,8...3,5	2...3	2...3
	Тульская область	3,5...4,9	3,7...5,4	4,5...6	3...4	3...5
2	Под офисные и торговые цели					
	Москва	2,9...4,9	3...5,5	4...6	3,1...4,5	3...5

Рис. 7. Сроки экспозиции на рынке земельных участков в Московской области под дачное (жилищное) строительство

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемому объекту, по данным разных источников, составляет от 2,2 до 5 мес.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости¹**Выводы и перспективы российской экономики**

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода,

¹ <https://statrleit.ru/downloads/Анализ%202024%20июль.pdf>



черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Состояние и перспективы на рынке недвижимости

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+18,5%). Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, ит-отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

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

Тенденции на рынке недвижимости



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

- новых квартир - на 14,4%;
- квартир вторичного рынка – на 13,4%;
- индивидуальных домов – на 14,3%;
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%;
- торговых помещений и зданий – на 8,1%;
- административных помещений и зданий – на 7,1%;
- складских помещений и зданий – на 11,3%;
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено 179 687 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 10 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка новостроек был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. С восстановлением экономической стабильности восстановилась и развивается розничная торговля, сфера общественного питания, сфера бытовых услуг

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается 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 сетевых автозаправочных станций, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, 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, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы 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, геополитические противоречия и конфликты показали 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 рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, 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, помещения для общественного питания и бытовых услуг в узловых территориальных зонах развивающихся городов, 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%202024%20июль.pdf>

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

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.

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. 14.



Таблица 14.

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. 14 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. 15.

Таблица 15.

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 дачного строительства), то рассматривались земельные участки с категориями: земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование объекта	ввиду того, что оцениваемый объект имеет «нетипичное» сочетание категории и вида разрешенного использования земли (земли населенных пунктов для дачного строительства), то рассматривались земельные участки с разрешенным использованием: для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), для дачного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная зона в пределах региона	рассматривался сектор Московской области от Ярославского до Каширского шоссе (Ярославское, Щелковское, Фряновское, Носовихинское, Горьковское, Новорязанское, Егорьевское, Каширское 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

Источник: 1. Анализ оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 15 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

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



3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

Описание объектов анализа представлено в табл. 16 – 23. Подтверждение наличия и описание объектов, выбранных в качестве объектов анализа, представлено в Приложении 1 к настоящему отчету.

Таблица 16.

Данные о виде использования объектов анализа

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

ИЖС – индивидуальное жилищное строительство

Источник: 1. Анализ оценщика.



Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Воскресенск городской округ, с. Михалево, ул. Луговая
Объект 2	Московская область, Пушкинский район
Объект 3	Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковка, Садовая ул.
Объект 4	Московская область, Раменский городской округ, Вялковское с/пос
Объект 5	Московская область, Раменский городской округ, д. Колоколово
Объект 6	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, д. Малинники, дом 1а
Объект 7	Московская область, Раменский городской округ, рядом с КП КонтинентЪ
Объект 8	Московская область, Раменский городской округ, Малышево село, ул. Сиреневая, 1
Объект 9	Московская область, р-н Щелковский, Жегаловский с/о, д. Оболдино, уч-к 8
Объект 10	Московская область, Пушкинский городской округ, Ельדיгинское с/пос, в районе д. Семеновское
Объект 11	Московская область, Раменский городской округ, д. Сидорово
Объект 12	Московская область, Раменский городской округ, Никоновское с/пос
Объект 13	Московская область, Богородский городской округ, Электроугли, Светлый микрорайон
Объект 14	Московская область, Ногинский р-н, г Электроугли, мкр Светлый
Объект 15	Московская область, р-н Ногинский, 2 км юго-западнее д. Щемилово
Объект 16	Московская область, Щелковский район, с. Петровское
Объект 17	Московская область, р-н Раменский, сельское поселение Софьинское, д. Васильево
Объект 18	Московская область, Раменский городской округ, д. Лысцево
Объект 19	Московская область, Ярославское шоссе, 41 км
Объект 20	Московская область, р-н Сергиево-Посадский, с/о Митинский, в р-не д. Мутовки
Объект 21	Московская область, Ленинский район, рядом с д. Остров
Объект 22	Московская область, р-н Ногинский, с/пос. Буньковское, с. Богослово, ДНП "Богослово"
Объект 23	Московская обл., Раменский г.о., территориальное управление Гжельское
Объект 24	Московская область, Сергиево-посадский район, д. Высоково
Объект 25	Московская область, Ногинский район, ЗАО «Мамонтово» д. Калитино

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 18.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 1	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 56 км от МКАД
Объект 2	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 25 км от МКАД
Объект 3	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 8 км от МКАД
Объект 4	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 26 км от МКАД
Объект 5	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 58 км от МКАД
Объект 6	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 70 км от МКАД
Объект 7	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш., 45 км от МКАД
Объект 8	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 48 км от МКАД
Объект 9	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 18,5 км от МКАД
Объект 10	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 36 км от МКАД
Объект 11	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 57 км от МКАД
Объект 12	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 52 км от МКАД
Объект 13	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 21 км от МКАД
Объект 14	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 19 км от МКАД
Объект 15	до 15 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 15 км от МКАД
Объект 16	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 48 км от МКАД
Объект 17	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 37 км от МКАД
Объект 18	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 72 км от МКАД
Объект 19	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 41 км от МКАД
Объект 20	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 60 км от МКАД
Объект 21	до 15 км от МКАД	не определялась	Каширское ш., 12 км от МКАД
Объект 22	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 52 км от МКАД
Объект 23	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш., 46 км от МКАД
Объект 24	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш. 52 км от МКАД



Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 25	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 53 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 19.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	15 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	106 603	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	18 900	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	6 500	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	22 300	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	5 040	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	484 815	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	7 500	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	4 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	37 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	5 500	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	49 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	120 861	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	98 641	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 15	60 173	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 16	475 317	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 17	30 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 18	24 500	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 19	13 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 20	33 082	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 21	29 800	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 22	81 800	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 23	19 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 24	479 700	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 25	33 000	нет (по границе)	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

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 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 анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

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

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 1	в наличии	нет	нет
Объект 2	в наличии	нет	нет
Объект 3	в наличии	рядом водоем	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет
Объект 5	в наличии	рядом река	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет
Объект 7	в наличии	нет	нет
Объект 8	в наличии	нет	нет
Объект 9	в наличии	нет	нет
Объект 10	в наличии	нет	нет
Объект 11	в наличии	нет	нет
Объект 12	в наличии	нет	нет
Объект 13	в наличии	нет	нет
Объект 14	в наличии	нет	нет
Объект 15	в наличии	нет	нет
Объект 16	в наличии	нет	нет
Объект 17	в наличии	нет	нет
Объект 18	в наличии	нет	нет
Объект 19	в наличии	нет	нет
Объект 20	в наличии	нет	нет
Объект 21	в наличии	нет	нет
Объект 22	в наличии	рядом река	нет
Объект 23	в наличии	нет	нет
Объект 24	в наличии	нет	нет
Объект 25	в наличии	нет	нет

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	45 000 000	3 000
Объект 2	213 206 000	2 000
Объект 3	228 000 000	12 063
Объект 4	16 250 000	2 500
Объект 5	7 300 000	327
Объект 6	3 500 000	694
Объект 7	193 920 000	400



Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 8	6 000 000	800
Объект 9	37 000 000	9 250
Объект 10	40 000 000	1 081
Объект 11	6 000 000	1 091
Объект 12	19 380 000	396
Объект 13	300 000 000	2 482
Объект 14	357 000 000	3 619
Объект 15	111 000 000	1 845
Объект 16	300 000 000	631
Объект 17	45 000 000	1 500
Объект 18	6 000 000	245
Объект 19	8 400 000	646
Объект 20	8 300 000	251
Объект 21	90 000 000	3 020
Объект 22	22 500 000	275
Объект 23	29 490 000	1 552
Объект 24	403 430 000	841
Объект 25	20 000 000	606
	мин	245
	макс	12 063
	среднее	2 045
	медиана	1 081
	стандартное отклонение	2 801

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

Анализ данных представленных в табл. 23, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 245 руб./кв. м до 12 063 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:

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



относительно действующего предложения.

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «ниже средней». 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. 24).

Таблица 24.

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. 25.

Таблица 25.

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 дачного строительства	для дачного строительства, ИЖС	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Абрамцево)	представлен в табл. 17	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



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
- типовая территориальная зона в пределах области	«в пределах до 15 км от МКАД»	«до 15 км от МКАД»; «от 16 до 30 км от МКАД»; «от 31 до 50 км от МКАД»; «свыше 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».	при корректировке на «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	1	от 8 до 72	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	44 000	от 4 000 до 484 815	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	коммуникаций нет - электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций	нет (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	без сильных перепадов высот	нет данных	Отличия выявить невозможно, 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. 19	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	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.
- состав арендаторов	представлен в табл. 4	нет данных	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.
- иные характеристики	нет данных	представлены в табл. 20	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие 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.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
				объектов невозможно	
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	нет	представлено в табл. 22	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	представлено в табл. 22	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 25 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 оценщику были доступны 25 ofert с необходимыми количественными и качественными характеристиками. 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 заметное значение корреляционной зависимости (-0,66);
- для фактора «площадь объекта» отмечается слабое значение корреляционной зависимости (-0,21).

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. 6.2.2.

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

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

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)



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

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

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

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

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

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

1. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. 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, 2024 год.

Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав, представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

ИНЭ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

ИНЭ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

Таблица 10. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

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	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,72	0,77
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,72	0,77
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,77	0,82

Таблица 10. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,76	0,81
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,79



Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов²

Таблица 17. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,83 - 0,96
2	Санкт-Петербург	0,87	0,81 - 0,93
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,79 - 0,92
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,83	0,75 - 0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,79 - 0,91
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 18. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,79	0,71 - 0,87
2	Санкт-Петербург	0,70	0,62 - 0,78
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,75	0,67 - 0,84
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,74	0,65 - 0,83
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,74	0,65 - 0,84
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 19. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,88	0,82 - 0,95
2	Санкт-Петербург	0,86	0,79 - 0,92
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80 - 0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,76 - 0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,84	0,77 - 0,91
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 19. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,88	0,82 - 0,95
2	Санкт-Петербург	0,86	0,79 - 0,92
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80 - 0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,76 - 0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,84	0,77 - 0,91
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 20. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,80	0,71 - 0,88
2	Санкт-Петербург	0,70	0,62 - 0,79
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,69 - 0,85
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,74	0,65 - 0,84
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,74	0,64 - 0,84
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 21. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,89	0,84 - 0,95
2	Санкт-Петербург	0,87	0,81 - 0,92
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,82 - 0,94
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,87	0,82 - 0,93
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,87	0,80 - 0,93
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 22. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (МЖС) в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,82	0,74 - 1,00
2	Санкт-Петербург	0,75	0,68 - 0,83
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,80	0,72 - 0,88
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,82	0,74 - 0,89
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,80	0,71 - 0,88
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 23. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,90	0,85 - 0,95
2	Санкт-Петербург	0,86	0,80 - 0,91
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,83 - 0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,85	0,77 - 0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,88	0,83 - 0,93
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 24. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку (ИЖС) в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,84	0,76 - 0,91
2	Санкт-Петербург	0,73	0,66 - 0,81
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,71 - 0,85
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,77	0,67 - 0,87
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,76 - 0,89
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 25. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,90	0,84	0,96
2	Санкт-Петербург	0,85	0,78	0,91
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80	0,92
4	Города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,76	0,92
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,85	0,78	0,91
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 26. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,83	0,74	0,91
2	Санкт-Петербург	0,69	0,61	0,77
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,69	0,86
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,76	0,66	0,86
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,78	0,70	0,86
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. 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, 2024 год.

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statirelt.ru (см. табл. 27).

Таблица 27.

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

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.07.2024 года				
Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)				
- Коэффициенты, выражающие отношение удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.				
К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.				
Итоги расчетов Statirelt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:				
Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку -				
№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,77	0,96	0,87
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,90	0,95	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,80	0,96	0,89
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,89	0,75
5	Для других целей	0,67	0,97	0,82
6	Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет			
6	• сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,68	0,90	0,80
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,74	0,94	0,85
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,22	0,46	0,34

Источник: 1. <https://www.statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3534-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

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 - 2024. 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, 2024 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

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДКИ НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 268. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Доверительный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	10,1% 11,2%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	8,2%	8,8% 9,7%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	12,9% 14,7%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	7,9% 9,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	12,0% 13,6%

Таблица 271. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 2. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	8,9%	5,1% 12,8%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	9,8%	5,5% 14,1%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,9%	5,0% 12,7%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8,9%	5,3% 12,5%
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 273. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 4. Земельные участки под жилую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	8,2%	4,4% 11,9%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	8,9%	4,8% 13,0%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	8,1%	4,3% 12,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	8,3%	4,6% 11,9%
6	Курортные регионы	-	-

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов²¹

Таблица 270. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 1. Земельные участки под индустриальную застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	10,8%	6,8% 14,9%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,6%	6,9% 16,4%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	10,1%	6,7% 14,4%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	9,8%	6,2% 13,3%
6	Курортные регионы	-	-

²¹ В случае, когда по категории городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация категорий не изменялась. При оценке объектов, находящихся в той категории городов, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Таблица 272. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости.

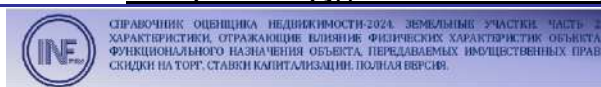
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	14,5%	9,3% 19,8%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,7%	8,4% 20,9%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	13,5%	8,1% 18,8%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,7%	8,1% 17,3%
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 274. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 5. Земельные участки под объекты рекреации.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	-	-
2	Санкт-Петербург	14,2%	9,4% 19,0%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	13,1%	7,6% 18,6%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	11,8%	6,9% 16,6%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,3%	8,1% 16,4%
6	Курортные регионы	-	-

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов - сотрудников банковских структур, для активного рынка недвижимости



12.3. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР

12.3.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДКИ НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

Таблица 282. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

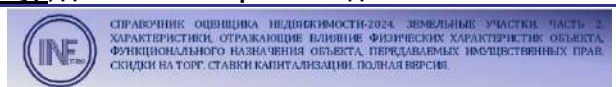
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,9%	12,0%	13,7%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,9%	11,1%	12,6%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,0%	12,7%	15,2%
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	9,1%	10,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,0%	14,6%	17,4%

Таблица 285. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 2. Земельные участки под коммерческую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,1%	7,1%	17,2%
2	Санкт-Петербург	12,1%	7,0%	17,1%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,5%	5,8%	17,2%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	11,7%	7,0%	16,4%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	12,2%	7,1%	17,2%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 287. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 4. Земельные участки под жилую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	4,8%	14,4%
2	Санкт-Петербург	9,3%	4,5%	14,1%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	4,1%	16,3%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	9,9%	5,8%	14,0%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	9,7%	4,9%	14,5%
6	Курортные регионы	-	-	-



Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов²³

Таблица 284. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 1. Земельные участки под индустриальную застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	13,5%	8,0%	19,0%
2	Санкт-Петербург	12,0%	6,5%	17,5%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12,3%	5,6%	18,9%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	13,1%	8,4%	17,8%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	13,4%	7,9%	18,8%
6	Курортные регионы	-	-	-

²³ В случае, когда по категории городов данных для обработки было недостаточно, соответствующие строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация категорий не изменилась. При оценке объектов, находящихся в той категории городов, по которой отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

Таблица 286. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	15,6%	9,8%	21,4%
2	Санкт-Петербург	14,5%	8,7%	20,3%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,2%	3,4%	16,9%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	14,2%	9,1%	19,2%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	15,1%	9,3%	20,9%
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 288. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 5. Земельные участки под объекты рекреации.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	17,0%	11,1%	22,9%
2	Санкт-Петербург	16,1%	10,1%	22,0%
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,1%	7,7%	22,6%
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	14,3%	9,3%	19,3%
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	17,7%	11,7%	23,6%
6	Курортные регионы	-	-	-

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объектов. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 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
СРД-34, май 2024 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	4.5 (4.5)	7.8 (7.5)	4.8 (6)	6.9 (7.5)	3.7 (5)	6.10 (8)	6.7 (6.5)	9.12 (10.5)	9-12 (10.5)
Екатеринбург	4.5 (4.5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4.5)	9-10 (9.5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11.5)
Краснодар	3.4 (3.5)	5.8 (6.5)	4.5 (4.5)	8.11 (9.5)	3.5 (4)	7.11 (9)	5.7 (6)	10.12 (11)	10-12 (11)
Москва	4.6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11.5)	6-8 (7)	11-14 (12.5)	11-13 (12)
Новосибирск	4.6 (5)	5.7 (6)	5.7 (6)	8-12 (9.5)	3.6 (3.5)	10-11 (10.5)	5.7 (6)	11-12 (10.5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3.5 (4)	6-9 (7)	5-7 (5)	9-10 (9.5)	5-7 (6)	9-12 (10.5)	7-9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12.5)
С.-Петербург	3.5 (4)	6-10 (8)	5-9 (7)	8-12 (10)	4-6 (5)	11-12 (11.5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4.3	7.0	5.6	9.5	5.1	10.1	6.9	11.4	11.5
Средние города									
Владивосток	3.6 (4)	8.9 (8.5)	6.8 (7)	9.11 (9)	6.8 (7)	9.13 (11)	7.9 (8)	10.12 (11)	10.14 (12)
Омск	3-6 (4.5)	8-9 (8.5)	6-8 (7)	9-12 (10.5)	4-7 (5.5)	9-12 (10.5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11.5)	-	10-14 (12)	12-15 (13.5)
Ставрополь	4.6 (5)	7.9 (8)	6.7 (6.5)	8.13 (10.5)	5.8 (6.5)	8.14 (11)	6.8 (7)	12.14 (13)	12.13 (12.5)
Тамбов	4-7 (5.5)	8-10 (9)	5-8 (6.5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11.5)	12-15 (13.5)
Тверь	4.6 (5)	7.9 (8)	4.7 (5.5)	9-10 (9.5)	3.8 (6.5)	10-12 (11)	6.9 (7.5)	12.14 (13)	11-14 (12.5)
Среднее по средним городам	5.2	8.8	6.5	10.1	6.3	10.8	7.7	12.1	12.5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6.5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12.5)	9-10 (9.5)	11-14 (12.5)	12-15 (13.5)
Примечание: В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 34, 2024 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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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 ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.
--	---

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

Таблица 12. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,81 - 0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70 - 0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,45 - 0,51
Земельные участки под коммерческую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81 - 0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,70 - 0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,51

Матрицы коэффициентов

Таблица 14. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,21	1,39	1,67	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	1,00	1,15	1,38	1,72
	Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,87	1,00	1,20	1,50
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,72	0,83	1,00	1,25
	Прочие населенные пункты		0,58	0,67	0,80	1,00

Таблица 16. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,21	1,39	1,65	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	1,00	1,13	1,36	1,69
	Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,88	1,00	1,20	1,49
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,74	0,84	1,00	1,24
	Прочие населенные пункты		0,59	0,67	0,80	1,00

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.
--	---

Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под жилую застройку		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	0,81 - 0,84
Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,71 - 0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58 - 0,63
Прочие населенные пункты	0,49	0,46 - 0,52
Земельные участки под объекты рекреации		
Областной центр	1,00	1,00 - 1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82 - 0,85
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,72 - 0,76
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,62 - 0,67
Прочие населенные пункты	0,54	0,50 - 0,57

Таблица 15. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,22	1,36	1,65	
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,82	1,00	1,13	1,35	1,69
	Райцентры с развитой промышленностью	0,73	0,88	1,00	1,20	1,49
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,74	0,84	1,00	1,24
	Прочие населенные пункты		0,59	0,67	0,80	1,00

Таблица 17. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Статус населенного пункта», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог				
		Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
объект оценки	Областной центр	1,00	1,20	1,36	1,56	1,87
	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	1,00	1,13	1,30	1,55
	Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,89	1,00	1,15	1,37
	Райцентры сельскохозяйственных районов	0,64	0,77	0,87	1,00	1,20
	Прочие населенные пункты	0,54	0,64	0,73	0,84	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 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 дорожному району



Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

Таблица 88. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорожному району	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,87	0,85 - 0,88
Зоны автомагистралей	0,84	0,83 - 0,85
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,72 - 0,76
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,73 - 0,77
Окраины города, промзоны	0,72	0,69 - 0,74
Земельные участки под коммерческую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,87 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,80	0,78 - 0,81
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70 - 0,74
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,74 - 0,78
Окраины города, промзоны	0,65	0,62 - 0,67
Земельные участки под жилую застройку		
Центр города	1,00	1,00 - 1,00
Центры деловой активности	0,88	0,86 - 0,89
Зоны автомагистралей	0,74	0,72 - 0,76
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,73 - 0,78
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,74 - 0,78
Окраины города, промзоны	0,64	0,62 - 0,67

Таблица 91. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку	аналог					
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны
Центр города	1,00	1,13	1,26	1,39	1,32	1,55
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,23	1,16	1,37
Зоны автомагистралей	0,80	0,90	1,00	1,10	1,05	1,23
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,81	0,91	1,00	0,95	1,12
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,86	0,95	1,05	1,00	1,18
Окраины города, промзоны	0,65	0,73	0,81	0,90	0,85	1,00



Матрицы коэффициентов

Таблица 90. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку	аналог					
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны
Центр города	1,00	1,15	1,17	1,35	1,33	1,40
Центры деловой активности	0,87	1,00	1,04	1,17	1,16	1,22
Зоны автомагистралей	0,84	0,86	1,00	1,13	1,12	1,17
Индивидуальные жилые дома	0,74	0,85	0,88	1,00	0,99	1,04
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,86	0,89	1,01	1,00	1,05
Окраины города, промзоны	0,72	0,82	0,85	0,96	0,95	1,00

Таблица 92. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку	аналог					
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны
Центр города	1,00	1,14	1,35	1,32	1,31	1,55
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,16	1,16	1,15	1,36
Зоны автомагистралей	0,74	0,85	1,00	0,98	0,97	1,15
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,86	1,02	1,00	0,99	1,17
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,87	1,03	1,01	1,00	1,18
Окраины города, промзоны	0,64	0,74	0,87	0,85	0,85	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения в зависимости от расстояния от МКАД, данные по Московской области, представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения в зависимости от расстояния от МКАД, данные по Московской области



Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для удельных цен земельных участков, расположенных в Московской области:

Таблица 74. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Земельные участки под индустриальную застройку.

Расстояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	>90
<10	1,00	1,05	1,01	1,04	1,05	1,08	1,00	1,01	1,00	1,00
10-20	0,94	1,00	1,03	1,04	1,05	1,08	1,00	1,01	1,00	1,00
20-30	0,92	0,91	1,00	1,04	1,05	1,08	1,00	1,01	1,00	1,00
30-40	0,71	0,87	1,00	1,11	1,20	1,28	1,36	1,43	1,49	1,55
40-50	0,64	0,79	0,90	1,00	1,08	1,16	1,23	1,29	1,35	1,41
50-60	0,59	0,73	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	1,31
60-70	0,55	0,68	0,78	0,88	0,95	1,00	1,06	1,11	1,16	1,21
70-80	0,52	0,64	0,74	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,15
80-90	0,50	0,61	0,70	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10
>90	0,59	0,67	0,75	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,05	1,10

Таблица 75. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Земельные участки под жилую застройку.

Расстояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	>90
<10	1,00	1,05	1,01	1,04	1,05	1,08	1,00	1,01	1,00	1,00
10-20	0,94	1,00	1,03	1,04	1,05	1,08	1,00	1,01	1,00	1,00
20-30	0,75	1,00	1,21	1,39	1,55	1,71	1,85	1,98	2,11	2,24
30-40	0,62	0,83	1,00	1,15	1,29	1,41	1,53	1,64	1,75	1,86
40-50	0,54	0,72	0,87	1,00	1,12	1,23	1,33	1,43	1,52	1,61
50-60	0,47	0,64	0,78	0,89	1,00	1,10	1,19	1,28	1,36	1,44
60-70	0,45	0,59	0,71	0,81	0,91	1,00	1,08	1,16	1,24	1,31
70-80	0,44	0,54	0,65	0,75	0,84	0,92	1,00	1,07	1,14	1,21
80-90	0,43	0,50	0,61	0,70	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12
>90	0,47	0,57	0,68	0,74	0,81	0,88	0,94	1,00	1,06	1,12



Таблица 76. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области.

Расстояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	>90
объект оценки	<10	1.00	1.49	1.79						
	10-20	0.67	1.00	1.20	1.36	1.49	1.60	1.70	1.79	1.87
	20-30	0.56	0.83	1.00	1.13	1.24	1.33	1.41	1.49	1.56
	30-40		0.74	0.89	1.00	1.10	1.18	1.25	1.32	1.38
	40-50			0.67	0.81	0.91	1.00	1.08	1.14	1.20
	50-60				0.62	0.75	0.85	0.93	1.00	1.06
	60-70					0.59	0.71	0.80	0.88	0.94
	70-80						0.56	0.67	0.76	0.83
	80-90							0.53	0.64	0.73
	>90								0.51	0.62

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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 - 2024. 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, 2024 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



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

Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам³.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки	<50	1.00	1.35	1.50	1.60	1.74				
	50-100	0.74	1.00	1.18	1.33	1.44	1.83	1.80	1.65	1.79
	100-200	0.63	0.84	1.00	1.12	1.22	1.29	1.26	1.40	1.44
	200-300	0.50	0.75	0.89	1.00	1.08	1.15	1.20	1.25	1.28
	300-400	0.51	0.69	0.82	0.92	1.00	1.06	1.11	1.15	1.18
	400-500		0.65	0.77	0.87	0.94	1.00	1.04	1.09	1.11
	500-600		0.63	0.74	0.83	0.90	0.96	1.00	1.04	1.07
	600-700		0.60	0.71	0.80	0.89	0.92	0.96	1.00	1.02
	700-800		0.59	0.70	0.78	0.85	0.90	0.94	0.98	1.00
	800-900		0.57	0.68	0.76	0.83	0.88	0.92	0.95	0.98

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Таблица 54. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
объект оценки	<50	1.00	1.21	1.35	1.45	1.55	1.62	1.69	1.75	1.80
	50-100	0.77	1.00	1.15	1.24	1.33	1.37	1.43	1.48	1.52
	100-200	0.65	0.84	1.00	1.13	1.23	1.31	1.37	1.43	1.48
	200-300	0.57	0.75	0.88	1.00	1.09	1.15	1.21	1.25	1.31
	300-400	0.53	0.69	0.81	0.92	1.00	1.06	1.12	1.16	1.20
	400-500		0.65	0.77	0.87	0.94	1.00	1.05	1.08	1.13
	500-600		0.62	0.73	0.83	0.90	0.95	1.00	1.04	1.08
	600-700		0.59	0.70	0.79	0.86	0.91	0.95	1.00	1.04
	700-800		0.57	0.68	0.77	0.83	0.88	0.93	0.97	1.00
	800-900		0.55	0.66	0.74	0.81	0.85	0.90	0.94	0.97

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Таблица 53. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под индустриальную застройку.

		аналог				
		Площадь, га	<1	1-2,5	2,5-5	5-10
объект оценки	<1	1,00	1,36	1,65	1,96	
	1-2,5	0,73	1,00	1,21	1,43	1,63
	2,5-5	0,61	0,83	1,00	1,19	1,35
	5-10	0,51	0,70	0,84	1,00	1,14
	>10		0,61	0,74	0,88	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Таблица 55. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки под жилищную застройку.

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
объект оценки	<10	1.00	1.30	1.48	1.60	1.69	1.77	1.83	1.85	1.93
	10-30	0.77	1.00	1.14	1.23	1.30	1.35	1.41	1.45	1.53
	30-50	0.67	0.88	1.00	1.08	1.14	1.19	1.23	1.27	1.30
	50-70	0.62	0.81	0.93	1.00	1.06	1.10	1.14	1.17	1.20
	70-90	0.59	0.77	0.88	0.95	1.00	1.04	1.08	1.11	1.14
	90-110	0.57	0.74	0.84	0.91	0.96	1.00	1.04	1.07	1.09
	110-130	0.55	0.71	0.81	0.88	0.93	0.97	1.00	1.02	1.06
	130-150	0.53	0.69	0.79	0.85	0.90	0.94	0.97	1.00	1.03
	150-170	0.52	0.67	0.77	0.83	0.88	0.91	0.95	0.97	1.00
	>170	0.50	0.65	0.75	0.81	0.85	0.89	0.92	0.95	0.97

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.



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

Таблица 56. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве. Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
объект оценки											
<10	1,00	1,47	1,79								
10-30	0,68	1,00	1,21	1,36	1,47	1,57	1,65	1,72	1,79	1,86	
30-50	0,56	0,82	1,00	1,12	1,21	1,29	1,36	1,42	1,47	1,54	
50-70	0,50	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,37	
70-90		0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,26	
90-110		0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	
110-130		0,61	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	
130-150		0,58	0,70	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	
150-170		0,56	0,68	0,76	0,82	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	
>170		0,54	0,65	0,73	0,79	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Таблица 58. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки					
<1	1,00	1,24	1,49	1,74	1,90
1-2,5	0,81	1,00	1,21	1,41	1,53
2,5-5	0,67	0,83	1,00	1,17	1,27
5-10	0,57	0,71	0,86	1,00	1,09
>10	0,53	0,65	0,79	0,92	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков, города с численностью
населения более 1 млн. человек
(кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)**

Таблица 64. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки по всем сегментам⁴.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки											
<50	1,00	1,26	1,48	1,61	1,73	1,82	1,90	1,95			
50-100	0,50	1,00	1,16	1,28	1,37	1,45	1,51	1,55	1,61	1,64	1,68
100-200	0,29	0,56	1,00	1,11	1,19	1,25	1,30	1,34	1,39	1,42	1,45
200-300	0,22	0,38	0,90	1,00	1,07	1,13	1,18	1,21	1,25	1,28	1,31
300-400	0,18	0,33	0,84	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,17	1,20	1,22
400-500	0,15	0,28	0,80	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,11	1,13	1,16
500-600	0,13	0,26	0,77	0,85	0,91	0,96	1,00	1,02	1,06	1,09	1,11
600-700	0,11	0,23	0,75	0,83	0,89	0,94	0,98	1,00	1,04	1,06	1,08
700-800	0,10	0,22	0,72	0,80	0,86	0,90	0,94	0,96	1,00	1,02	1,05
800-900	0,09	0,21	0,71	0,78	0,84	0,88	0,92	0,94	0,98	1,00	1,02
>900	0,08	0,19	0,70	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,96	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 5 до 1000 сот.

Таблица 66. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки											
<50	1,00	1,47	1,84								
50-100	0,68	1,00	1,25	1,46	1,62	1,74	1,85	1,94			
100-200	0,54	0,80	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,61	1,67	1,72
200-300		0,68	0,85	1,00	1,11	1,19	1,26	1,32	1,38	1,43	1,47
300-400		0,62	0,77	0,90	1,00	1,08	1,14	1,20	1,25	1,29	1,33
400-500		0,57	0,72	0,84	0,93	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,24
500-600		0,54	0,68	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17
600-700		0,52	0,65	0,76	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
700-800		0,50	0,62	0,73	0,80	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900			0,60	0,70	0,78	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
>900			0,58	0,68	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 5 до 1000 сот.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков,
г. Москва и Московской области**

Таблица 57. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки по всем сегментам⁴.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки											
<50	1,00	1,33	1,58	1,75	1,89						
50-100	0,75	1,00	1,18	1,32	1,43	1,51	1,58	1,65	1,69	1,73	1,77
100-200	0,64	0,85	1,00	1,12	1,21	1,29	1,34	1,40	1,43	1,47	1,50
200-300	0,57	0,76	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,28	1,31	1,34
300-400	0,53	0,70	0,82	0,93	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24
400-500		0,66	0,78	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12	1,14	1,17
500-600		0,63	0,74	0,84	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12
600-700		0,61	0,72	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,05	1,06
700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
800-900		0,58	0,68	0,76	0,83	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02
>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,93	0,95	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 3,5 до 1000 сот.

Таблица 59. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки											
<50	1,00	1,46	1,72	2,00							
50-100	0,71	1,00	1,23	1,43	1,57	1,69	1,79	1,87	1,95		
100-200	0,58	0,81	1,00	1,16	1,28	1,37	1,45	1,52	1,59	1,64	1,70
200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,10	1,18	1,25	1,31	1,37	1,42	1,48
300-400		0,64	0,78	0,91	1,00	1,07	1,14	1,19	1,24	1,29	1,33
400-500		0,59	0,73	0,84	0,93	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20	1,23
500-600		0,56	0,69	0,80	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17
600-700		0,53	0,66	0,76	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
700-800		0,51	0,63	0,73	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900			0,61	0,71	0,78	0,84	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
>900			0,59	0,68	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Таблица 65. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки					
<1	1,00	1,25	1,49	1,76	1,92
1-2,5	0,80	1,00	1,20	1,41	1,54
2,5-5	0,67	0,84	1,00	1,18	1,29
5-10	0,57	0,71	0,85	1,00	1,09
>10	0,52	0,65	0,78	0,92	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

Таблица 67. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки под жилую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
объект оценки											
<10	1,00	1,16	1,26	1,31	1,36	1,39	1,42	1,44	1,46	1,49	
10-30	0,86	1,00	1,08	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,26	1,28	
30-50	0,80	0,93	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18	
50-70	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13	
70-90	0,74	0,86	0,93	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06	1,08	1,10	
90-110	0,72	0,84	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	
110-130	0,70	0,82	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	
130-150	0,69	0,81	0,87	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	
150-170	0,68	0,80	0,86	0,90	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,02	
>170	0,67	0,78	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков,
города с численностью населения менее 1 млн. человек**

Таблица 68. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек. Земельные участки под жилищно-застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
объект оценки											
<10	1,00	1,34	1,55	1,69	1,79	1,86	1,95				
10-30	0,75	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,46	1,50	1,55	1,60	
30-50	0,65	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,25	1,30	1,34	1,38	
50-70	0,59	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,23	1,27	
70-90	0,56	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19	
90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14	
110-130	0,51	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10	
130-150	0,50	0,66	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	
150-170		0,65	0,75	0,81	0,85	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	
>170		0,63	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 200 сот.

Таблица 70. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки					
<1	1,00	1,29	1,56	1,85	
1-2,5	0,78	1,00	1,21	1,44	1,57
2,5-5	0,64	0,83	1,00	1,19	1,30
5-10	0,54	0,70	0,84	1,00	1,09
>10	0,50	0,64	0,77	0,92	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков,
города с численностью населения менее 500 тыс. чел.**

Таблица 72. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки по всем сегментам.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки											
<50	1,00	1,44	1,72	1,94							
50-100	0,70	1,00	1,20	1,35	1,46	1,54	1,61	1,67	1,71	1,74	1,78
100-200	0,58	0,83	1,00	1,13	1,21	1,29	1,34	1,39	1,43	1,46	1,49
200-300	0,52	0,74	0,89	1,00	1,08	1,14	1,19	1,24	1,27	1,29	1,32
300-400		0,69	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,15	1,17	1,20	1,22
400-500		0,65	0,78	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,13	1,15
500-600		0,62	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,06	1,09	1,11
600-700		0,60	0,72	0,81	0,87	0,92	0,95	1,00	1,02	1,04	1,07
700-800		0,59	0,70	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,04
800-900		0,57	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
>900		0,56	0,67	0,75	0,82	0,87	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Таблица 74. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки											
<50	1,00										
50-100	0,70	1,00	1,24	1,44	1,59	1,71	1,81	1,90	1,98		
100-200	0,57	0,81	1,00	1,17	1,29	1,38	1,47	1,54	1,60	1,65	1,71
200-300		0,69	0,86	1,00	1,10	1,19	1,29	1,32	1,37	1,42	1,47
300-400		0,63	0,78	0,91	1,00	1,08	1,14	1,20	1,24	1,29	1,33
400-500		0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,24
500-600		0,55	0,68	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17
600-700		0,53	0,65	0,75	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
700-800		0,50	0,62	0,73	0,80	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900		0,48	0,60	0,70	0,78	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
>900		0,46	0,58	0,68	0,75	0,81	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. 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, 2024 год.

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

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для земельных участков,
города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.**

Таблица 69. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки по всем сегментам.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки											
<50	1,00	1,41	1,69	1,90							
50-100	0,71	1,00	1,20	1,35	1,46	1,54	1,61	1,68	1,71	1,75	1,79
100-200	0,59	0,84	1,00	1,13	1,22	1,29	1,35	1,40	1,43	1,47	1,50
200-300	0,53	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,27	1,30	1,33
300-400		0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,18	1,20	1,23
400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,13	1,16
500-600		0,62	0,74	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11
600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	1,00	1,02	1,05	1,07
700-800		0,58	0,70	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02	1,04
800-900		0,57	0,68	0,77	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
>900		0,56	0,67	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.

Таблица 71. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. чел. Земельные участки под коммерческую застройку.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки											
<50	1,00	1,26	1,48	1,62	1,74	1,83	1,91	1,97			
50-100	0,79	1,00	1,16	1,29	1,38	1,45	1,51	1,57	1,61	1,65	1,69
100-200	0,69	0,87	1,00	1,11	1,19	1,26	1,31	1,35	1,39	1,43	1,46
200-300	0,62	0,78	0,90	1,00	1,07	1,13	1,18	1,22	1,25	1,28	1,32
300-400		0,58	0,73	0,84	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20
400-500		0,55	0,69	0,80	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14
500-600		0,52	0,66	0,76	0,85	0,91	0,95	1,00	1,03	1,07	1,09
600-700		0,51	0,64	0,74	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
700-800		0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
800-900		0,49	0,60	0,70	0,78	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00
>900		0,49	0,68	0,76	0,81	0,86	0,89	0,93	0,95	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 5 до 1000 сот.

Таблица 73. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под индустриальную застройку.

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки					
<1	1,00	1,33	1,59	1,86	
1-2,5	0,75	1,00	1,19	1,40	1,57
2,5-5	0,63	0,84	1,00	1,17	1,32
5-10	0,54	0,72	0,85	1,00	1,12
>10		0,64	0,76	0,89	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 0 до 15 га.



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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁵		аналог					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

Таблица 33

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

Таблица 34

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

⁵ корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

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

Таблица 38

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

Таблица 39

Земельные участки в городах миллионниках		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,61
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,76	0,85	0,96	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел.		аналог				
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,33
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,64	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00

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

Таблица 35

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

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

Таблица 36

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

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

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

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

Таблица 41

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

Таблица 42

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения) в городах-миллионниках		аналог			
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,47
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,20
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,06
	>6000	0,68	0,83	0,94	1,00

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

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

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее млн. чел.					
Площадь, кв. м		аналог			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,40	1,57
	1500-3000	0,82	1,00	1,15	1,28
	3000-6000	0,71	0,87	1,00	1,12
	>6000	0,64	0,78	0,89	1,00

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

Таблица 44

Земельные участки под ИЖС г. Москва					
Площадь, кв. м		аналог			
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,25	1,35
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,18
	3000-6000	0,80	0,91	1,00	1,08
	6000-10000	0,74	0,85	0,93	1,00

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС г. Санкт-Петербург					
Площадь, кв. м		аналог			
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000
объект оценки	<1500	1,00	1,19	1,34	1,47
	1500-3000	0,84	1,00	1,12	1,23
	3000-6000	0,75	0,89	1,00	1,10
	6000-10000	0,68	0,81	0,91	1,00

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

3. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrliet.ru (см. табл. 36).

Таблица 36.

Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка для категории земли населенных пунктов

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2024 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^{\alpha}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./кв. м.,
S – общая площадь земельного участка, кв. м.,
b – коэффициент активности рынка,
α – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.
В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных:

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K _S)
более 1 млн. человек	0,771	-0,14	K _S = (S ₀ /S _a) ^{-0,14}
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,684	-0,15	K _S = (S ₀ /S _a) ^{-0,15}
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,665	-0,18	K _S = (S ₀ /S _a) ^{-0,18}
поселения до 50 тыс. человек	0,629	-0,22	K _S = (S ₀ /S _a) ^{-0,22}
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _S)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,646	-0,23	K _S = (S ₀ /S _a) ^{-0,23}
Земли сельскохозяйственного назначения	0,689	-0,29	K _S = (S ₀ /S _a) ^{-0,29}

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.
S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Источник: 1. <https://www.statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3535-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2024-goda>

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 - 2024. 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, 2024 год.



В табл. 37 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 37.

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

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.
---	---

9.3.1.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании статистической информации, которые показывают различия в стоимости земельных участков без электроснабжения к земельным участкам, к которым проведено электроснабжение.

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

Таблица 133. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,83	0,88
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,89	0,92
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,80	0,78	0,82

Таблица 136. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,11
	не обеспечен электроснабжением	0,90	1,00

Таблица 138. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,21
	не обеспечен электроснабжением	0,83	1,00

9.3.1.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ГАЗОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании статистической информации, которые показывают различия в стоимости земельных участков без газоснабжения к земельным участкам, к которым проведено газоснабжение.

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

Таблица 154. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,86	0,83	0,90
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,91	0,87	0,95
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,80	0,77	0,82

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ВЛИЯНИЕ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТА, ПЕРЕДАВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, СКИДКИ НА ТОРГ, СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ, ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.
---	---

Таблица 133. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,83	0,79	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,85	0,91

Матрицы коэффициентов

Таблица 135. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,17
	не обеспечен электроснабжением	0,85	1,00

Таблица 137. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,25
	не обеспечен электроснабжением	0,80	1,00

Таблица 139. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Электроснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен электроснабжением	не обеспечен электроснабжением
объект оценки	обеспечен электроснабжением	1,00	1,14
	не обеспечен электроснабжением	0,88	1,00

Таблица 154. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,88	0,84	0,92
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,72	0,80

Матрицы коэффициентов

Таблица 156. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,16
	не обеспечен газоснабжением	0,86	1,00



Таблица 157. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,10
	не обеспечен газоснабжением	0,91	1,00

Таблица 159. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,14
	не обеспечен газоснабжением	0,88	1,00

9.3.1.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ВОДОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании статистической информации, которые показывают различия в стоимости земельных участков без водоснабжения к земельным участкам, к которым проведено водоснабжение (автономное или централизованное).

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

Таблица 182. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,81	0,88
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,82	0,79	0,84
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,84	0,81	0,87

Таблица 185. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,22
	не обеспечен водоснабжением	0,82	1,00

Таблица 187. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,14
	не обеспечен водоснабжением	0,88	1,00

Таблица 158. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,25
	не обеспечен газоснабжением	0,80	1,00

Таблица 160. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Газоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен газоснабжением	не обеспечен газоснабжением
объект оценки	обеспечен газоснабжением	1,00	1,32
	не обеспечен газоснабжением	0,76	1,00

Таблица 182. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,88	0,84	0,92
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,74	0,71	0,77

Матрицы коэффициентов

Таблица 184. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,18
	не обеспечен водоснабжением	0,85	1,00

Таблица 186. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,19
	не обеспечен водоснабжением	0,84	1,00

Таблица 188. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Водоснабжение земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен водоснабжением	не обеспечен водоснабжением
объект оценки	обеспечен водоснабжением	1,00	1,35
	не обеспечен водоснабжением	0,74	1,00



9.3.1.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – КАНАЛИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В данном разделе приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании статистической информации, которые показывают различия в стоимости земельных участков без канализации к земельным участкам, к которым проведена канализация (автономное или центральное).

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

Таблица 210. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,80	0,86
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,75	0,73	0,78
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,80	0,86

Таблица 213. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,22
	не обеспечен канализацией	0,82	1,00

Таблица 215. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,14
	не обеспечен канализацией	0,88	1,00

Таблица 210. Окончание.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,81	0,77	0,85
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,79	0,77	0,81

Матрицы коэффициентов

Таблица 212. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,18
	не обеспечен канализацией	0,85	1,00

Таблица 214. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,19
	не обеспечен канализацией	0,84	1,00

Таблица 216. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		обеспечен канализацией	не обеспечен канализацией
объект оценки	обеспечен канализацией	1,00	1,35
	не обеспечен канализацией	0,74	1,00

В таблице 238 приведены усредненные по городам России средние значения коэффициентов на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемых участках и объектах-аналогах.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, усредненные по городам России

Таблица 238. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие коммуникаций», усредненные по городам России¹⁰.

Коммуникация		аналог															
		Отсутствует	Э	Г	В	К	ЭГ	ЭВ	ГВ	ГК	ВК	ЭГВ	ЭГК	ГВК	ВГК	ЭГВК	ЭГВК
Объект оценки	Отсутствует	0%	-15%	-14%	-15%	-17%	-26%	-26%	-27%	-29%	-30%	-45%					
	Э	17%	0%	1%	-1%	-3%	-15%	-15%	-17%	-18%	-18%	-40%					
	Г	16%	-1%	0%	-1%	-4%	-16%	-16%	-18%	-18%	-17%	-40%					
	В	16%	1%	2%	0%	-2%	-15%	-16%	-16%	-14%	-16%	-39%					
	К	21%	2%	4%	2%	0%	-13%	-13%	-13%	-12%	-14%	-38%					
	ЭГ	33%	16%	19%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%				
	ЭВ	33%	18%	19%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-3%	-29%				
	ЭГ	42%	21%	22%	20%	17%	2%	2%	0%	3%	1%	-1%	-27%				
	ГВ	37%	17%	18%	16%	14%	-1%	-1%	-3%	0%	-2%	-4%	-20%				
	ГК	40%	20%	21%	19%	16%	1%	1%	-1%	2%	0%	-4%	-20%				
	ВК	43%	22%	23%	21%	18%	3%	3%	1%	4%	2%	0%	-28%				
	ЭГВК	55%	46%	48%	44%	41%	40%	40%	37%	42%	39%	36%	0%				

¹⁰ В таблицах использованы следующие обозначения: Э – электроэнергия, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация.

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

В табл. 38 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 38.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

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

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

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

Таблица 60¹⁷

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

Таблица 61

Под МЖС	Аналог							
	Отсутствует уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм	Э, В, К, Т, Г, Комм
Отсутствует уют	0%	-15%	-16%	-10%	-27%	-23%	-23%	-34%
Э	17%	0%	0%	6%	-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%	-16%
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 II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Таблица 62¹⁸

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

Таблица 63

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

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

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

Таблица 64¹⁹

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

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

3. Исследования, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены в табл. 39.

Таблица 39.
Значения поправок – корректировок цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

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

Итоги расчета СтатРиалт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского хозяйства, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (настроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,05	1,19	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,09	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,01	1,13	1,06
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,07	1,29	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
 2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
 3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию) поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
 4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
 5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
- В застроенных населенных пунктах проводящиеся по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подключения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.
- Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Источник: 1. <https://www.statralt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3541-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Рельеф объекта

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

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. 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, 2024 год.
 2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statralt.ru.
- Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 40.



Таблица 40.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа



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

Таблица 79. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки по всем сегментам		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,84
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,77 0,81
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74 0,83
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) 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 с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,79 0,83

Таблица 84. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъятиями
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,19
	рельеф с изъятиями	0,84	1,00

Таблица 85. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъятиями
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,23
	рельеф с изъятиями	0,81	1,00

Таблица 87. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,83	0,73 0,93
2	Санкт-Петербург	0,77	0,67 0,86
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,74 0,94
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,78	0,69 0,88
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,78	0,69 0,88
6	Курортные регионы	0,78	0,69 0,88



Матрицы коэффициентов

Таблица 81. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъятиями
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,24
	рельеф с изъятиями	0,81	1,00

Таблица 82. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъятиями
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,27
	рельеф с изъятиями	0,79	1,00

Таблица 83. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Рельеф», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъятиями
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,28
	рельеф с изъятиями	0,78	1,00

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 86. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,79	0,72 0,86
2	Санкт-Петербург	0,78	0,67 0,89
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,72 0,96
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,79	0,68 0,89
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,79	0,68 0,90
6	Курортные регионы	0,79	0,68 0,90

Таблица 88. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,85	0,75 0,96
2	Санкт-Петербург	0,83	0,73 0,93
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,88	0,78 0,98
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,74 0,94
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,73 0,93
6	Курортные регионы	0,84	0,74 0,94



Таблица 89. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,81	0,71	0,90
2	Санкт-Петербург	0,78	0,69	0,87
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,72	0,92
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,81	0,71	0,90
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,81	0,71	0,90
6	Курортные регионы	0,81	0,71	0,90

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)					
В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.					
Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал					
Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для данного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные 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 вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,77	0,89	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,16	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,31	1,18

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 парасеченный, некоторые участки мекуются 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;
• участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки, могут быть подтоплены водами, заболачиваются;
• если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникают сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
• и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировки определяются соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. 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, 2024 год.
2. <https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

Форма объекта

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

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. 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, 2024 год.

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от формы, представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы



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

Таблица 114. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки по всем сегментам		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,92	0,90 - 0,95
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,99	0,96 - 1,00
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные)	0,90	0,88 - 0,93

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 119. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные).

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,98	0,92 - 1,00
2	Санкт-Петербург	0,95	0,90 - 1,00
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,98	0,92 - 1,00
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,99	0,93 - 1,00
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,99	0,93 - 1,00
6	Курортные регионы	0,99	0,93 - 1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 116. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам	аналог	
	правильная форма	неправильная форма
объект оценки	правильная форма	1,00
	неправильная форма	0,92

Таблица 117. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку	аналог	
	правильная форма	неправильная форма
объект оценки	правильная форма	1,00
	неправильная форма	0,99

Таблица 118. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку	аналог	
	правильная форма	неправильная форма
объект оценки	правильная форма	1,00
	неправильная форма	0,90

Таблица 120. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные).

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,92	0,86 - 0,99
2	Санкт-Петербург	0,90	0,81 - 1,00
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,81 - 1,00
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,83 - 1,00
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,93	0,83 - 1,00
6	Курортные регионы	0,93	0,83 - 1,00

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

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

Итоги расчета StatPlanet на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

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 данного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
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 захламленными 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	0,77	0,89	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,31	1,18

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 парасеченный, некоторые участки имеют 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 стенок;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выйдет 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. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. 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, 2024 год.

2. <https://www.statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

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

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.				Матрицы коэффициентов			
Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов				Таблица 229. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.			
Таблица 227. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.				Таблица 230. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Земельные участки по всем сегментам	аналог		
Земельные участки по всем сегментам	асфальт.	подъезд	без покрытия	объект оценки	асфальт.	подъезд	без покрытия
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87	асфальт.	1,00	1,16	
Земельные участки под индустриальную застройку				подъезд			1,00
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,84	0,88	без покрытия	0,86		
Земельные участки под коммерческую застройку							
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,84	0,83	0,85				
Земельные участки под жилую застройку							
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,93	0,92	0,94				
Земельные участки под объекты рекреации							
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,89	0,88	0,90				

Земельные участки под индустриальную застройку				Земельные участки под коммерческую застройку			
объект оценки	асфальт.	подъезд	без покрытия	объект оценки	асфальт.	подъезд	без покрытия
асфальт.	1,00	1,16		асфальт.	1,00	1,19	
подъезд			1,00	подъезд			1,00
без покрытия	0,86			без покрытия	0,84		

Таблица 232. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,07
	без покрытия	0,93	1,00

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов²⁹

Таблица 234. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,85	0,79	0,91
2	Санкт-Петербург	0,89	0,83	0,95
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80	0,93
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,86	0,77	0,94
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,86	0,80	0,93
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 236. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,92	0,88	0,96
2	Санкт-Петербург	0,90	0,86	0,94
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,94
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,93	0,88	0,98
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,94	0,90	0,98
6	Курортные регионы	0,90	0,84	0,95

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

Таблица 165. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в обезд) к удельной цене аналогичных участков со свободным подъездом	0,84	0,83	0,86

Таблица 233. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,12
	без покрытия	0,89	1,00

Таблица 235. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,84	0,78	0,89
2	Санкт-Петербург	0,84	0,78	0,89
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,78	0,89
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,85	0,80	0,90
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,91	0,85	0,97
6	Курортные регионы	0,87	0,82	0,93

Таблица 237. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,89	0,84	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,84	0,95
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,89	0,84	0,95
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
6	Курортные регионы	0,89	0,84	0,95

Матрицы коэффициентов

Таблица 167. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие свободного подъезда к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		свободный подъезд	затрудненный подъезд
объект оценки	свободный подъезд	1,00	1,24
	затрудненный подъезд	0,83	1,00

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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:

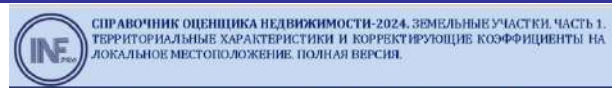
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год;
- на сайте <https://statrielt.ru>.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 43, 44.



Таблица 43.

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



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

Таблица 356. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,80	0,83
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами	0,82	0,80	0,84

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 360. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,81	0,74	0,88
2	Московская область	0,83	0,76	0,90
3	Санкт-Петербург	0,81	0,74	0,92
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,82	0,76	0,87
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,84	0,79	0,88
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,81	0,75	0,86
7	Курортные регионы	0,83	0,76	0,90

Матрицы коэффициентов

Таблица 358. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов
объект оценки	рядом с такими объектами	1,00	1,23
	на удалении от таких объектов	0,82	1,00

Таблица 359. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		рядом с такими объектами	на удалении от таких объектов
объект оценки	рядом с такими объектами	1,00	1,22
	на удалении от таких объектов	0,82	1,00

Таблица 361. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,80	0,71	0,88
2	Московская область	0,83	0,74	0,92
3	Санкт-Петербург	0,82	0,68	0,96
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,83	0,77	0,88
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,83	0,74	0,92
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,74	0,92
7	Курортные регионы	0,84	0,75	0,93

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.



Таблица 44.

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 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)					
В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.					
Итоги расчета СтатГрифт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал					
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: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
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 искривлениями 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	0,77	0,89	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,16	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,31	1,18

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. Учетывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.
Например:
• узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
• строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
• неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
• участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен 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.

Источники: 1. <https://www.statgriфт.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 45.

Таблица 45.

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

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов			
Таблица 376. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,76	0,75	0,78
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,73	0,71	0,75

Матрицы коэффициентов

Таблица 378. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, нарушающим экологию местности», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		на удалении от таких объектов	рядом с такими объектами
объект оценки	на удалении от таких объектов	1,00	1,31
	рядом с такими объектами	0,76	1,00

Таблица 379. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, нарушающим экологию местности», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		на удалении от таких объектов	рядом с такими объектами
объект оценки	на удалении от таких объектов	1,00	1,36
	рядом с такими объектами	0,73	1,00

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 380. Отношение удельной цены земельных участков под жилищную застройку, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,75	0,65 - 0,86
2	Московская область	0,78	0,67 - 0,89
3	Санкт-Петербург	0,76	0,64 - 0,88
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,77	0,68 - 0,86
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,78	0,65 - 0,91
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,76	0,67 - 0,86
7	Курортные регионы	0,78	0,67 - 0,89

Таблица 381. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	0,72	0,62 - 0,82
2	Московская область	0,75	0,64 - 0,85
3	Санкт-Петербург	0,73	0,62 - 0,84
4	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,65 - 0,83
5	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,73	0,62 - 0,83
6	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,75	0,64 - 0,87
7	Курортные регионы	0,75	0,64 - 0,85

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 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://statrilt.ru/>;
- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 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.

Итого расчета: СтатРилт 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	1,06	1,19	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,00	1,17	1,08
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,26	1,15
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества, бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,27	1,16
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества, сечением, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,04	1,09	1,06
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

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





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

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

Таблица 261. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,88	0,86	0,89
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,91	0,90	0,92
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,90	0,88	0,91
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории	0,89	0,88	0,91

Таблица 265. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,11
	нет	0,90	1,00

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁰

Таблица 267. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,85	0,80	0,91
2	Санкт-Петербург	0,88	0,82	0,93
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,84	0,95
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,88	0,82	0,93
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,86	0,81	0,92
6	Курортные регионы	0,91	0,85	0,96

Таблица 269. Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	0,91	0,85	0,96
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,83	0,97
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,90	0,83	0,96
6	Курортные регионы	-	-	-

Матрицы коэффициентов

Таблица 263. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,88	1,00

Таблица 264. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,10
	нет	0,91	1,00

Таблица 266. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Наличие ограждения территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,12
	нет	0,89	1,00

Таблица 268. Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	-	-	-
2	Санкт-Петербург	0,91	0,86	0,96
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,84	0,95
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,92	0,88	0,97
6	Курортные регионы	-	-	-

Таблица 270. Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,89	0,84	0,95
2	Санкт-Петербург	0,89	0,84	0,95
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,86	0,80	0,92
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,89	0,84	0,95
6	Курортные регионы	0,89	0,84	0,95





СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.
Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие
коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия.

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

Таблица 183. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,88	0,65	0,90
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,90	0,86	0,92
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,90	0,87	0,92
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,84	0,90
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,83	0,81	0,85

Таблица 188. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,87	1,00

Матрицы коэффициентов

Таблица 185. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,88	1,00

Таблица 186. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,12
	нет	0,90	1,00

Таблица 187. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,12
	нет	0,90	1,00

Таблица 189. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
		есть	нет
объект оценки	есть	1,00	1,20
	нет	0,83	1,00

Источник: 1. <https://www.statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3533-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

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 в диапазоне «средняя» - «ниже средней». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается от 2,2 до 5 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.

На оцениваемом земельном участке 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 «дачное строительство».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «дачное строительство».

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 дачного строительства.

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 дачного строительства», 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 дачного строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка для дачного строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 47.

Таблица 47.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с дачным строительством	Деятельность, не связанная с дачным строительством
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 дачного строительства).



РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Основные понятия оценки

В соответствии со 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 неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. При этом износ является устранимым, если затраты на



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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Доходный подход – совокупность методов оценки, 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 VI).

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 рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

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

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

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

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

1. Метод капитализации земельной ренты

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

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

2. Метод остатка

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

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



Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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



- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

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

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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



РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ**6.1. Выбор подходов и методов оценки**

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

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 48.

Таблица 48.**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 (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод корректировок	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у 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 (долгосрочная 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 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			
Метод предполагаемого использования	На дату проведения оценки оцениваемый земельный участок сдан в долгосрочную аренду, что подтверждается Договором аренды.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется 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 долгосрочного Договора аренды).		
	Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.		
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 выгоды.

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

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

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

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

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 долгосрочного 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 долгосрочной аренды оцениваемого земельного участка, а именно Договор аренды действует до 01.04.2043 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит 224 месяцев ((01.04.2043 - 06.08.2024)/365*12=224) или 18,67 лет.

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

Способность оцениваемого земельного участка приносить доход в течение периода прогнозирования определяется действующим Договором долгосрочной 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 долгосрочной аренды оцениваемого земельного участка. Значение данного показателя составляет 4 000 руб. в месяц без НДС (п. 2.1. Договора аренды земельного участка от 01.04.2013 г.).

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 1,5% - в отношении прочих земельных участков), размер ежемесячного земельного налога определяется на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{налог}} = \frac{1,5\% * C_{\text{кад.}}}{12},$$



где:

1,5 - ставка годового земельного налога;

$C_{кад.}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. Значение данного показателя определялось на основе данных, представленных на публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>);

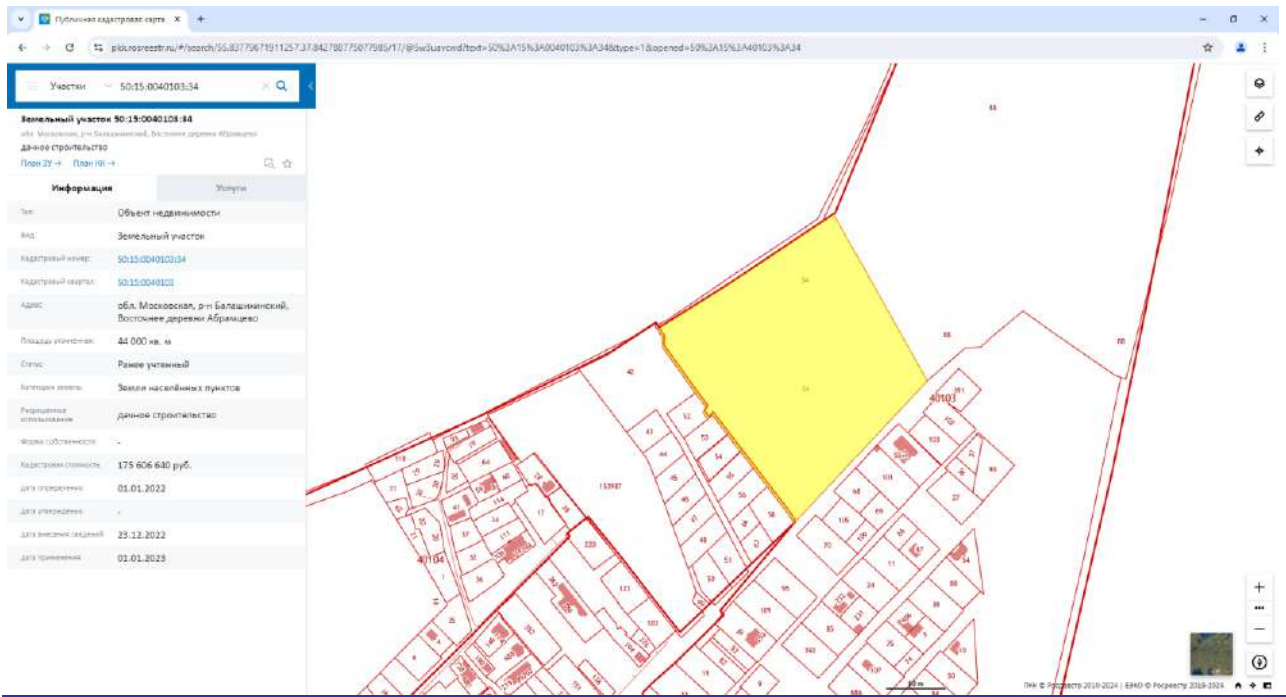
12 - количество месяцев в году.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемого земельного участка представлены в табл. 49.

Таблица 49.

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	50:15:0040103:34	1,5	175 606 640	219 508

Подтверждение информации



Источник: 1. Расчёты оценщика.

2.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.71558336045398,37.658544346036024/17/@1b4un33kac?text=50%3A15%3A0040103%3A34&type=1&opened=50%3A15%3A0040103%3A34>

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. 50.

Таблица 50.

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	50:15:0040103:34	4 000	219 508	-215 508

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. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен ниже.

Для расчета постпрогнозной стоимости объекта (объектов) оценки необходимо определить стоимость оцениваемого земельного участка без учета обременений.



Для решения данной задачи использовался метод регрессионного анализа.

Определение стоимости объекта (объектов) методом регрессионного анализа предполагает следующую последовательность действий:

- подготовку массива исходных данных, предполагающую: выбор объектов-аналогов; выбор единицы сравнения; определение ценообразующих факторов;
- формирование модели ценообразования;
- расчет стоимости объекта (объектов) оценки на основании сформированной модели ценообразования.

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

На этапе сбора информации выяснилось, что в открытом доступе отсутствует достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов аналогичных объекту (объектам) оценки.

По мнению оценщика, причиной этого послужила распространенная 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 объединенных компьютерных сетей для хранения и передачи информации).

Периодические издания, выпускаемые в бумажном виде не использовались, так как, в большинстве случаев, информацию, публикуемую в периодических изданиях, можно найти в сети Internet.

В частности, были использованы сайты сети Internet (ссылки на которые представлены в Приложении 1 к настоящему отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

Выбор данных источников информации обусловлен тем, что данные интернет сайты, по мнению оценщика, содержат наибольший объем рыночных данных по продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 20 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.

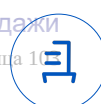
Описание выбранных объектов-аналогов, представлено в разделе 3.2.3 настоящего отчета.

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. 15 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.;

$S_{об.}$ - 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);
- вид использования и (или) зонирование, а именно: категория объекта, разрешенное использование объекта;
- физические характеристики объекта, а именно: наличие коммуникаций, рельеф объекта, форма объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов);
- 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. Данная характеристика также учтена в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

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;
- иные характеристики, влияющие на стоимость;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Формирование модели ценообразования

Для проведения дальнейших расчетов необходимо проведение процедуры формализации качественных характеристик вида использования объектов-аналогов «категория объекта» и «вид разрешенного использования».

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 «вид разрешенного использования».

Первым этапом формирования модели ценообразования является корректировка удельной 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 № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

СРД-34, май 2024 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	4,5 (4,5)	7,8 (7,5)	4,8 (6)	6,9 (7,5)	3,7 (5)	6,10 (8)	6,7 (6,5)	9,12 (10,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	4,5 (4,5)	6,8 (7)	4,6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3,4 (3,5)	5,8 (6,5)	4,5 (4,5)	8-11 (9,5)	3,5 (4)	7,11 (9)	5,7 (6)	10,12 (11)	10-12 (11)
Москва	4,6 (5)	5,9 (7)	4,6 (5)	8-12 (10)	5,7 (6)	11-12 (11,5)	6,8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)
Новоси́бирск	4,6 (5)	5,7 (6)	5,7 (6)	8-12 (9,5)	5,6 (5,5)	10-11 (10,5)	5,7 (6)	11-12 (10,5)	11-13 (12)
Ростов-на-Дону	3,5 (4)	6,9 (7)	5,7 (6)	9-10 (9,5)	5,7 (6)	9-12 (10,5)	7,9 (8)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
С.-Петербург	3,5 (4)	6-10 (8)	5,9 (7)	8-12 (10)	4,6 (5)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-14 (12)	10-13 (11)
Среднее по крупным городам	4,3	7,0	5,6	9,5	5,1	10,1	6,9	11,4	11,5
Средние города									
Владивосток	3,6 (4)	8,9 (8,5)	6,8 (7)	9-11 (9)	6,8 (7)	9,13 (11)	7,9 (8)	10,12 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	4-7 (5,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-12 (11)
Севастополь	8-9 (7)	10-12 (11)	-	10-12 (11)	-	10-13 (11,5)	-	10-14 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4,6 (5)	7,9 (8)	6,7 (6,5)	8-13 (10,5)	5,8 (6,5)	8-14 (11)	6,8 (7)	12-14 (13)	12-13 (12,5)
Тамбов	4-7 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	12-15 (13,5)
Тверь	4,6 (5)	7,9 (8)	4,7 (5,5)	9-10 (9,5)	5,8 (6,5)	10-12 (11)	6,9 (7,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	5,2	8,8	6,5	10,1	6,3	10,8	7,7	12,1	12,5
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-9 (7)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Примечание. В скобках указано среднее значение. По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.									

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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



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) 13,5%, 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. 52.

Таблица 52.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов
Объект 1	45 000 000	-13,5	38 925 000	56	15 000	земли населенных пунктов	ИЖС	нет
Объект 2	213 206 000	-13,5	184 423 190	25	106 603	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	нет
Объект 3	228 000 000	-13,5	197 220 000	8	18 900	земли населенных пунктов	ИЖС	рядом водоем
Объект 4	16 250 000	-13,5	14 056 250	26	6 500	земли населенных пунктов	ИЖС	нет
Объект 5	7 300 000	-13,5	6 314 500	58	22 300	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	рядом река
Объект 6	3 500 000	-13,5	3 027 500	70	5 040	земли населенных пунктов	ИЖС	нет
Объект 7	193 920 000	-13,5	167 740 800	45	484 815	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	нет
Объект 8	6 000 000	-13,5	5 190 000	48	7 500	земли населенных пунктов	ИЖС	нет
Объект 9	37 000 000	-13,5	32 005 000	18,5	4 000	земли населенных пунктов	ИЖС	нет
Объект 10	40 000 000	-13,5	34 600 000	36	37 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	нет
Объект 11	6 000 000	-13,5	5 190 000	57	5 500	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	нет
Объект 12	19 380 000	-13,5	16 763 700	52	49 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	нет
Объект 13	300 000 000	-13,5	259 500 000	20	120 861	земли населенных пунктов	ИЖС	нет
Объект 14	357 000 000	-13,5	308 805 000	19	98 641	земли населенных пунктов	ИЖС	нет
Объект 15	111 000 000	-13,5	96 015 000	15	60 173	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	нет
Объект 16	300 000 000	-13,5	259 500 000	48	475 317	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	нет
Объект 17	45 000 000	-13,5	38 925 000	37	30 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	нет
Объект 18	6 000 000	-13,5	5 190 000	72	24 500	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	нет
Объект 19	8 400 000	-13,5	7 266 000	41	13 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	нет
Объект 20	8 300 000	-13,5	7 179 500	60	33 082	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	нет
Объект 21	90 000 000	-13,5	77 850 000	12	29 800	земли населенных пунктов	ИЖС	нет
Объект 22	22 500 000	-13,5	19 462 500	52	81 800	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	рядом река
Объект 23	29 490 000	-13,5	25 508 850	46	19 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	нет
Объект 24	403 430 000	-13,5	348 966 950	52	479 700	земли населенных пунктов	ИЖС	нет
Объект 25	20 000 000	-13,5	17 300 000	53	33 000	земли населенных пунктов	ИЖС	нет

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 водоемов и рек). Это связано с тем, что, часть объектов-аналогов имеют указанный фактор в отличие от оцениваемых объектов, которые указанного фактора не имеют.

В рамках настоящего отчета величина поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов, определена на основе данных, представленных на сайте <https://statielt.ru>.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость объектов, представлены в табл. 53.



Таблица 53.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость объектов

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2024 г.)

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

Итоги расчета StatRиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для данного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные 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 искривлениями 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	0,77	0,89	0,83
С панорамным видом на окрестности	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,18	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,06	1,31	1,18

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, разный (с уклоном до 3%), слабонерасчлененный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или парасеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выйдет 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://www.statrilet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>.

Формула для расчета значения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), имеет следующий вид:

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

где:

$K_{ОЦ}$ - значение коэффициента наличия улучшения для объекта оценки;

$K_{ОА}$ - значение коэффициента наличия улучшения для объекта-аналога.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор отсутствует, составит:

$$\Pi = \left(\frac{1}{1} - 1 \right) * 100\% = 0\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор есть, составит:

$$\Pi = \left(\frac{1}{1,18} - 1 \right) * 100\% = -15\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена объекта-аналога после поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 1	38 925 000	0	38 925 000	56	15 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 2	184 423 190	0	184 423 190	25	106 603	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 3	197 220 000	-15	167 637 000	8	18 900	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 4	14 056 250	0	14 056 250	26	6 500	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 5	6 314 500	-15	5 367 325	58	22 300	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 6	3 027 500	0	3 027 500	70	5 040	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 7	167 740 800	0	167 740 800	45	484 815	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 8	5 190 000	0	5 190 000	48	7 500	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 9	32 005 000	0	32 005 000	18,5	4 000	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 10	34 600 000	0	34 600 000	36	37 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 11	5 190 000	0	5 190 000	57	5 500	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 12	16 763 700	0	16 763 700	52	49 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 13	259 500 000	0	259 500 000	20	120 861	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 14	308 805 000	0	308 805 000	19	98 641	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 15	96 015 000	0	96 015 000	15	60 173	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 16	259 500 000	0	259 500 000	48	475 317	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 17	38 925 000	0	38 925 000	37	30 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 18	5 190 000	0	5 190 000	72	24 500	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 19	7 266 000	0	7 266 000	41	13 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 20	7 179 500	0	7 179 500	60	33 082	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 21	77 850 000	0	77 850 000	12	29 800	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 22	19 462 500	-15	16 543 125	52	81 800	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 23	25 508 850	0	25 508 850	46	19 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство
Объект 24	348 966 950	0	348 966 950	52	479 700	земли населенных пунктов	ИЖС
Объект 25	17 300 000	0	17 300 000	53	33 000	земли населенных пунктов	ИЖС

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. 55.

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 55.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,67
Площадь	-0,21
Категория	подлежит процедуре перекодирования
Разрешенное использование	подлежит процедуре перекодирования

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что основной характеристикой, влияющей на цену продажи рассматриваемых объектов, является:

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,67);

Количественную характеристику «площадь объекта» целесообразно рассматривать в качестве дополнительной характеристики, влияющей на цену продажи объекта, т.к. для данной характеристики отмечается слабое значение корреляционной зависимости (-0,21).

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 56.

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов оценщик формировал экспоненциальную математическую зависимость, описывающую модель ценообразования на земельные участки, аналогичные оцениваемому.

Таблица 56.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым

Объект-аналог	Характеристика объекта					
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование	Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены
Объект 1	56	15 000	земли населенных пунктов	ИЖС	2 595	7,8613
Объект 2	25	106 603	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	1 730	7,4559
Объект 3	8	18 900	земли населенных пунктов	ИЖС	8 870	9,0904
Объект 4	26	6 500	земли населенных пунктов	ИЖС	2 163	7,6793
Объект 5	58	22 300	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	241	5,4848
Объект 6	70	5 040	земли населенных пунктов	ИЖС	601	6,3986
Объект 7	45	484 815	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	346	5,8464
Объект 8	48	7 500	земли населенных пунктов	ИЖС	692	6,5396
Объект 9	18,5	4 000	земли населенных пунктов	ИЖС	8 001	8,9873
Объект 10	36	37 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	935	6,8405
Объект 11	57	5 500	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	944	6,8501
Объект 12	52	49 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	342	5,8348
Объект 13	20	120 861	земли населенных пунктов	ИЖС	2 147	7,6718
Объект 14	19	98 641	земли населенных пунктов	ИЖС	3 131	8,0491
Объект 15	15	60 173	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	1 596	7,3753
Объект 16	48	475 317	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	546	6,3026
Объект 17	37	30 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	1 298	7,1686
Объект 18	72	24 500	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	212	5,3566
Объект 19	41	13 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	559	6,3261
Объект 20	60	33 082	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	217	5,3799
Объект 21	12	29 800	земли населенных пунктов	ИЖС	2 612	7,8679
Объект 22	52	81 800	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	202	5,3083
Объект 23	46	19 000	сельскохозяйственного назначения	дачное строительство	1 343	7,2027
Объект 24	52	479 700	земли населенных пунктов	ИЖС	727	6,5889
Объект 25	53	33 000	земли населенных пунктов	ИЖС	524	6,2615

Источник: 1. Анализ оценщика.

Процедура перекодировки качественной характеристики «категория объекта»

Двухфакторная модель «Логарифм удельной цены – «удаление от МКАД», «площадь объекта» имеет следующий вид:

$$\ln(C_{уд.}) = 8,8289732 - 0,0453162 * R - 0,0000011 * S_{об.},$$



где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога

Объект-аналог	Логарифм удельной цены	Логарифм удельной цены по модели	Ошибка аппроксимации
Объект 1	7,86134	6,27482	1,58652
Объект 2	7,45588	7,57919	-0,12332
Объект 3	9,09043	8,44572	0,64471
Объект 4	7,67925	7,64363	0,03563
Объект 5	5,48480	6,17619	-0,69139
Объект 6	6,39859	5,65132	0,74728
Объект 7	5,84644	6,25821	-0,41177
Объект 8	6,53959	6,64557	-0,10599
Объект 9	8,98732	7,98624	1,00108
Объект 10	6,84055	7,15703	-0,31648
Объект 11	6,85013	6,23992	0,61021
Объект 12	5,83481	6,41881	-0,58400
Объект 13	7,67183	7,79014	-0,11832
Объект 14	8,04911	7,85982	0,18929
Объект 15	7,37526	8,08326	-0,70800
Объект 16	6,30262	6,13268	0,16994
Объект 17	7,16858	7,11938	0,04920
Объект 18	5,35659	5,53935	-0,18276
Объект 19	6,32615	6,95676	-0,63061
Объект 20	5,37990	6,07373	-0,69384
Объект 21	7,86787	8,25251	-0,38464
Объект 22	5,30827	6,38285	-1,07458
Объект 23	7,20266	6,72360	0,47906
Объект 24	6,58893	5,94661	0,64232
Объект 25	6,26149	6,39104	-0,12954

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «категория объекта» представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 1	1,5865	
Объект 2		-0,1233
Объект 3	0,6447	
Объект 4	0,0356	
Объект 5		-0,6914
Объект 6	0,7473	
Объект 7		-0,4118
Объект 8	-0,1060	
Объект 9	1,0011	
Объект 10		-0,3165
Объект 11		0,6102
Объект 12		-0,5840
Объект 13	-0,1183	
Объект 14	0,1893	
Объект 15		-0,7080
Объект 16		0,1699
Объект 17		0,0492



Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 18		-0,1828
Объект 19		-0,6306
Объект 20		-0,6938
Объект 21	-0,3846	
Объект 22		-1,0746
Объект 23		0,4791
Объект 24	0,6423	
Объект 25	-0,1295	
Индекс для перекодирования (оцифровки)	0,3735	-0,2935

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таким образом, при проведении настоящих расчетов были приняты следующие количественные значения качественной переменной «категория объекта»:

- категория объекта «земли населенных пунктов» – 0,3735;
- категория объекта «земли сельскохозяйственного назначения» – (минус) 0,2935.

Процедура перекодировки качественной характеристики «разрешенное использование объекта»

Трехфакторная модель «Логарифм удельной цены – «удаление от МКАД», «площадь объекта», «категория объекта» имеет следующий вид:

$$\ln(C_{уд.}) = 8,5575938 - 0,0391188 * R - 0,0000009 * S_{об.} + 1,1122429 * K,$$

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. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта аналога

Объект-аналог	Логарифм удельной цены	Логарифм удельной цены по модели	Ошибка аппроксимации
Объект 1	7,86134	6,76873	1,09261
Объект 2	7,45588	7,15627	0,29961
Объект 3	9,09043	8,64288	0,44755
Объект 4	7,67925	7,95002	-0,27077
Объект 5	5,48480	5,94199	-0,45719
Объект 6	6,39859	6,23012	0,16848
Объект 7	5,84644	6,03007	-0,18363
Объект 8	6,53959	7,08850	-0,54891
Объект 9	8,98732	8,24568	0,74164
Объект 10	6,84055	6,78924	0,05131
Объект 11	6,85013	5,99638	0,85375
Объект 12	5,83481	6,15243	-0,31762
Объект 13	7,67183	8,08077	-0,40894
Объект 14	8,04911	8,14009	-0,09098
Объект 15	7,37526	7,58967	-0,21441
Объект 16	6,30262	5,92134	0,38128
Объект 17	7,16858	6,75648	0,41210
Объект 18	5,35659	5,39232	-0,03574
Объект 19	6,32615	6,61546	-0,28931
Объект 20	5,37990	5,85395	-0,47405
Объект 21	7,86787	8,47650	-0,60863
Объект 22	5,30827	6,12261	-0,81434
Объект 23	7,20266	6,41441	0,78825
Объект 24	6,58893	6,50275	0,08618
Объект 25	6,26149	6,86972	-0,60823

Источник: 1. Расчеты оценщика.



Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «разрешенное использование объекта» представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «разрешенным использованием»	
	дачное строительство	ИЖС
Объект 1		1,0926
Объект 2	0,2996	
Объект 3		0,4475
Объект 4		-0,2708
Объект 5	-0,4572	
Объект 6		0,1685
Объект 7	-0,1836	
Объект 8		-0,5489
Объект 9		0,7416
Объект 10	0,0513	
Объект 11	0,8537	
Объект 12	-0,3176	
Объект 13		-0,4089
Объект 14		-0,0910
Объект 15	-0,2144	
Объект 16	0,3813	
Объект 17	0,4121	
Объект 18	-0,0357	
Объект 19	-0,2893	
Объект 20	-0,4741	
Объект 21		-0,6086
Объект 22	-0,8143	
Объект 23	0,7882	
Объект 24		0,0862
Объект 25		-0,6082
Индекс для перекодирования (оцифровки)	0,0000	0,0000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таким образом, при проведении настоящих расчетов были приняты следующие количественные значения качественной переменной «разрешенное использование»:

- вид разрешенного использования объекта «для дачного строительства» – 0,00;
- вид разрешенного использования объекта «для ИЖС» – 0,00.

Исходя из представленных выше расчетов видно, что в данном случае, виды разрешенного использования земельных участков ИЖС и дачное строительство равнозначны и не подлежат оцифровки (рассматриваются как один сегмент земельных участков, предназначенные для жилищного (индивидуального) строительства). На цены земельных участков, выбранных в качестве объектов-аналогов, влияет категория земли (земли населенных пунктов или земли сельскохозяйственного назначения).

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов

Объект-аналог	Количественные характеристики		Качественные характеристики		Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены
	Удаление от МКАД, км	Площадь объекта, кв. м	Индекс, учитывающий категорию	Индекс, учитывающий разрешенное использование		
Объект 1	56	15 000	0,3735	0	2 595	7,8613
Объект 2	25	106 603	-0,2935	0	1 730	7,4559
Объект 3	8	18 900	0,3735	0	8 870	9,0904
Объект 4	26	6 500	0,3735	0	2 163	7,6793
Объект 5	58	22 300	-0,2935	0	241	5,4848
Объект 6	70	5 040	0,3735	0	601	6,3986



Объект-аналог	Количественные характеристики		Качественные характеристики		Удельная цена, руб./кв. м	Логарифм удельной цены
	Удаление от МКАД, км	Площадь объекта, кв. м	Индекс, учитывающий категорию	Индекс, учитывающий разрешенное использование		
Объект 7	45	484 815	-0,2935	0	346	5,8464
Объект 8	48	7 500	0,3735	0	692	6,5396
Объект 9	18,5	4 000	0,3735	0	8 001	8,9873
Объект 10	36	37 000	-0,2935	0	935	6,8405
Объект 11	57	5 500	-0,2935	0	944	6,8501
Объект 12	52	49 000	-0,2935	0	342	5,8348
Объект 13	20	120 861	0,3735	0	2 147	7,6718
Объект 14	19	98 641	0,3735	0	3 131	8,0491
Объект 15	15	60 173	-0,2935	0	1 596	7,3753
Объект 16	48	475 317	-0,2935	0	546	6,3026
Объект 17	37	30 000	-0,2935	0	1 298	7,1686
Объект 18	72	24 500	-0,2935	0	212	5,3566
Объект 19	41	13 000	-0,2935	0	559	6,3261
Объект 20	60	33 082	-0,2935	0	217	5,3799
Объект 21	12	29 800	0,3735	0	2 612	7,8679
Объект 22	52	81 800	-0,2935	0	202	5,3083
Объект 23	46	19 000	-0,2935	0	1 343	7,2027
Объект 24	52	479 700	0,3735	0	727	6,5889
Объект 25	53	33 000	0,3735	0	524	6,2615

Источник: 1. Расчеты оценщика.

На основе полученного массива данных была сформирована модель логарифма удельной цены 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 использование объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 8.

Регрессионная статистика							
Множественный R	0,874994423						
R-квадрат	0,76561524						
Нормированный R-квадрат	0,684512655						
Стандартная ошибка	0,551851298						
Наблюдения	25						
Дисперсионный анализ							
	df	SS	MS	F	Значимость F		
Регрессия	4	20,87515858	5,218789646	22,86542301	3,1849E-07		
Остаток	21	6,390702242	0,304319154				
Итого	25	27,26586083					
	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95,0%
Свободный	У-пересечение	8,55759382	0,29171048	29,33591492	1,5791E-18	7,95094866	9,184238965
280	Удаление от МКАД	-0,03911880	0,006435335	-6,078751155	4,94697E-06	-0,05250182	-0,02573579
281	Площадь, кв. м	-0,00000091	7,52988E-07	-1,207307196	0,240736871	-2,475E-06	6,56836E-07
282	Категория ЗУ	1,11224293	0,351453886	3,164690935	0,004870477	0,38135456	1,843131294
283	ВРИ	0,00000000	0	65535	#ЧИСЛО!	0	0

Рис. 8. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»



Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,79). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = EXP(8,55759382 - 0,03911880 * R - 0,00000091 * S_{об.} + 1,11224293 * K + 0 * V),$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

При расчете удельной стоимости для объекта (объектов) оценки использовались следующие исходные данные:

R - удаление от МКАД - 1 км, что соответствует фактическим данным;

S - площадь объекта (объектов) – 44 000 кв. м, что соответствует данным, представленным в Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости.

K - индекс, учитывающий категорию объекта – 0,3735, что соответствует индексу категории объекта «земли населенных пунктов»;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта – 0,00, что соответствует индексу разрешенного использования объекта «для дачного строительства».

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, без учета обременений

№ п/п	Кадастровый номер	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Индекс, учитывающий категорию объекта	Индекс, учитывающий разрешенное использование объекта	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0040103:34	1	44 000	0,3735	0,00	7 290

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 обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Результаты расчета стоимости каждого из оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0040103:34	44 000	7 290	320 760 000

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 2024 г. (период с 01.02.2024 по 31.07.2024 г. – за последние 6 мес. 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 средние значения бескупонной доходности представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Рассчитанные средние значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	14,96
0,5	6	15,07
0,75	9	15,12
1	12	15,11
2	24	14,82
3	36	14,45
5	60	14,04
7	84	13,9
10	120	13,88
15	180	14,02
20	240	14,2
30	360	14,51

Источник: 1. https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=05.02.2024&UniDbQuery.To=31.07.2024.

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 15 до 20 лет (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого земельного участка).

В результате полученных расчетов, получена модель, имеющая следующий вид:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,036 * T + 13,48,$$

где:

T - период погашения (оставшийся срок аренды ЗУ), лет.

Таким образом, для оцениваемого земельного участка значение данного показателя составит (оставшийся срок аренды 18,67 лет), округленно:

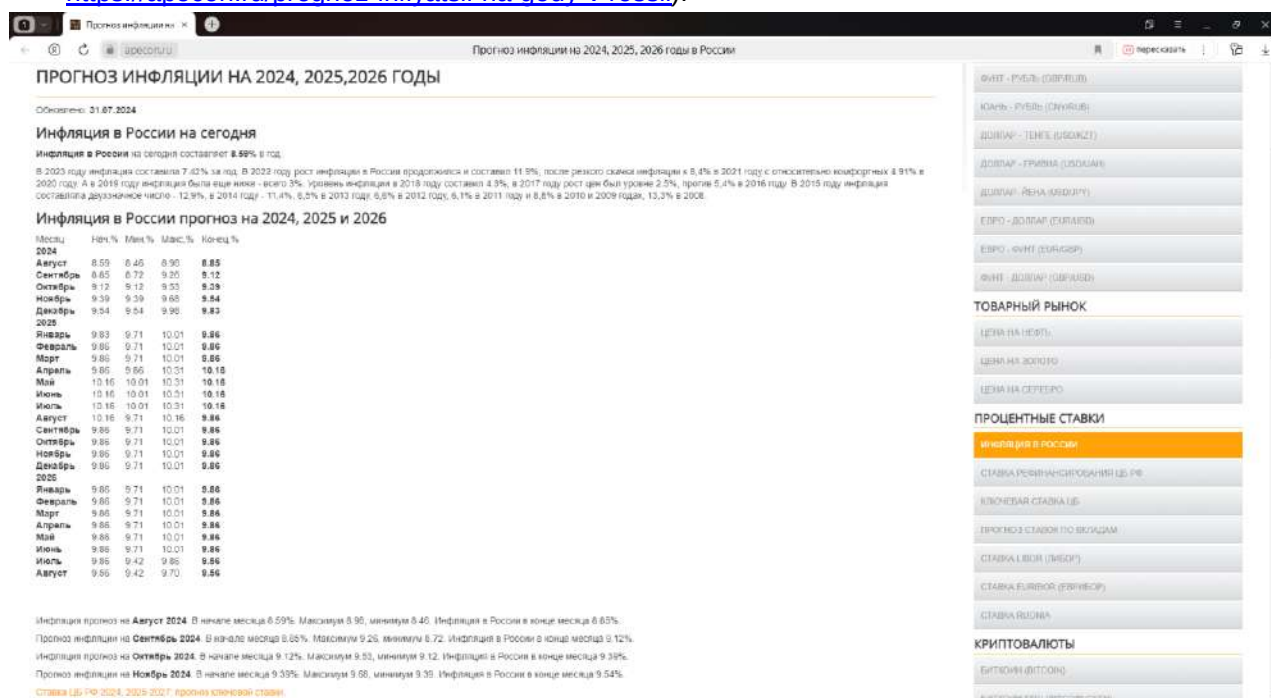


$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0,036 * 19,17 + 13,48 = 14,15\%$$

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, опубликованных на сайте Министерства экономического развития:

- данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития: «Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов» (ссылка на источник - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html);
- данных, опубликованных на сайте «Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»/Институт «Центр развития» (ссылка на источник информации - <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii/>):



- данных, опубликованных на сайте «Агентство Прогнозирования Экономики Прогноз инфляции на 2024-2026 годы» (ссылка на источник информации - <https://dcenter.hse.ru/>):



Институт «Центр развития» — Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики»

Институт «Центр развития»

РЕАЛЬНЫЙ СЕКТОР

Об экономической ситуации в промышленности и ее влиянии на прогнозы макроэкономической ситуации в 2024 г.

В графиках и таблицах

Валерий Миронов, Алексей Кузнецов
Бюллетень «Комментарии о государстве и Бизнесе» № 477
(в графиках и таблицах)
(6 марта 2024 г.)

Консенсус-прогноз Института «Центр развития»

Консенсус-прогноз на 2024–2030 гг. (опрос 3–16 мая 2024 г.)

Показатель	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Реальный ВВП, % прироста	2,7	1,6	1,5	1,7	1,7	1,7	1,8
Консум. Потребление, % прироста	2,9	3,0	3,2	3,3	3,2	3,2	3,2
Консум. Потребление, % прироста	4,1	2,2	1,7	1,8	1,7	1,7	1,7
Индекс потребительских цен, % прироста	5,8	4,2	4,0	4,0	4,0	4,0	3,9
Курсовая ставка Банка России, % годовых (на конец года)	13,77	9,70	7,41	7,15	7,18	7,05	7,00
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	94,8	97,8	99,2	100,9	103,7	105,8	107,7
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	70,1	67,5	68,2	67,8	70,0	70,8	71,0

Новости

30 мая 2024
Вышел консенсус-прогноз (опрос экспертов 3–16 мая 2024 г.)

14 мая 2024
Ежедневный экономический стресс-индекс DESI (Daily Economic Stress Index)

9 мая 2024
485-й выпуск Бюллетеня «Комментарии о государстве и Бизнесе» (в графиках и таблицах). СОИ в апреле 2024 г. остался стабильным: 57,8.

- данных, опубликованных на сайте «Обзор глобальной экономики – прогнозы» (ссылка на источник информации - <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>):

Global Economy Watch - Projections

Экономические прогнозы

В нашей таблице экономических прогнозов кратко представлены прогнозы ВВП и инфляции по нашему основному сценарию.

Прогнозы на 2024 год | Прогноз процентных ставок в крупнейших экономиках | Прогноз месяца

Июнь 2024

	Доля мирового ВВП в 2023 году		Реальный рост ВВП				Инфляция потребительских цен			
	ППС	MER	2023	2024p	2025p	2026-2029p	2023	2024p	2025p	2026-2029p
Глобальный (Рыночный обменный курс ("MER"))		100%	2,8	2,7	2,6	2,5	4,5	3,4	2,7	2,6
Глобальный показатель (по паритету покупательной способности ("ППС"))	100%		3,4	3,2	3,0	2,9	4,5	3,4	2,7	2,6
Польша	1,0%	0,8%	0,2	3,0	3,7	3,3	11,5	4,3	4,4	2,8
Россия	3,0%	1,9%	3,6	3,0	1,7	1,7	7,4	6,3	4,7	4,1
Türkiye	2,1%	1,1%	4,5	3,3	3,1	3,5	53,9	57,4	28,2	19,7

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

Передан через Диадок 06.08.2024 14:47 GMT+03:00

12666f61-c015-4f47-991a-37491cc2d33d

Страница 119 из 207



потребительских цен приведен в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета долгосрочной инфляции

Номер прогнозного периода	Индекс инфляции (Источник 1)	Индекс инфляции (Источник 2)	Индекс инфляции (Источник 3)	Индекс инфляции (Источник 4)
2024	1,05086	1,0983	1,053	6,3
2025	1,04027	1,0986	1,042	4,7
2026	1,0398	1,0956	1,04	4,1
2027	1,04		1,04	4,1
2028	1,04		1,04	4,1
2029	1,04		1,04	
2030	1,04		1,039	
Среднелинейное значение индекса (ИПЦ), с учетом округлений	1,0416	1,0975	1,042	1,047
Значение долгосрочной инфляции	4,16%	9,75%	4,2%	4,7%
Среднее значение долгосрочной инфляции	5,7%			

Источники: 1.

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_proгноza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html

2. <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-qody-v-rossii>

3. <https://dcenter.hse.ru/>

4. <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>

5. 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:

$$K_{\text{скор.}} = \frac{1 + 14,15 / 100}{1 + 5,7 / 100} - 1 = 0,0799, \text{ что соответствует } 7,99\%$$

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 7,99%.

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. 66.



Таблица 66.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	3	0	0	2	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	6	0	0	10	0	0	0	0	0
Сумма						25					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						1,79					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						1,79					

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 от 2,2 до 5 мес.

В рамках настоящего отчета использовалось среднее значение указанных значений из используемых источников информации в разд. 3.2.1. для определения срока экспозиции объекта, в размере 4 мес. $((2,2+3)/2+5)/2=4$, т.к. объект оценки расположен в непосредственной близости от МКАД и является наиболее ликвидным.

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объекта



равного 4 мес., для оцениваемого земельного участка, составит:

$$r_{ликв.} = \frac{7,99\% * 4}{12} = 2,66\%$$

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

$$П_{ликв.} = \left(\frac{2,66 / 100}{1 - 2,66 / 100} \right) * 100 = 2,73\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премию (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5%.

Ввиду того, что оцениваемый земельный участок сдан в долгосрочную аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды, что является вероятным. Значение данного риска определялось экспертно и оценивается на уровне 1%. Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 67.

Таблица 67.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	7,99
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	1,79
Премия за низкую ликвидность	2,73
Премия за инвестиционный менеджмент	1
Годовая ставка дисконтирования	13,51
Ежемесячная ставка дисконтирования	1,06

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 оцениваемых земельных участков после окончания Договоров аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$D = \frac{1}{(1 + r)^T},$$

где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше;

T - оставшийся срок аренды земельных участков, мес.

Рассчитанное значение дисконтного множителя для продажи оцениваемого земельного участка после окончания Договора аренды, составит:

$$D = \frac{1}{(1 + 1,06 / 100)^{224}} = 0,0942$$

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода

Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без обременений	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб., с учетом округлений
50:15:0040103:34	320 760 000	-215 508	224	1,06	-18 414 943	0,0942	30 215 592	11 800 649	11 800 000

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 дачного строительства, площадь 44 000 кв. м, адрес: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый номер: 50:15:0040103:34, 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:

11 800 000 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 дачного строительства, площадь 44 000 кв. м, адрес: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый номер: 50:15:0040103:34, 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:

11 800 000
(Одиннадцать миллионов восемьсот тысяч)
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 - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. 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, 2024 год.
5. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 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://msk.n1.ru/view/106994060/>

Объявление №106994060 - продажа земли в Михалево - N1.RU Воскресенский район, Михалево

Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще

Наличие: 8 избранное, Поделиться, Показывать, Напечатать, Следить за ценой

Продам земельный участок, Михалево

27 ян. · Обн. 26 фев

45 000 000 Р
300 000 Р/сотку

Внешний пользователь
Маргарита
+7 903 118-69-20

Звонок. Сообщения в мессенджер и СМС не доставляются.

Не отправляйте предложения до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

Да Нет

Воскресенский район - Михалево

Объявление №106994060 - продажа земли в Михалево - N1.RU Воскресенский район, Михалево

Параметры

Площадь участка: 150 соток

Канализация: есть

Вода: есть

Продажа от собственника.

Продается участок общей площадью 150 соток в центре деревни Михалево.

ИКС, свет, газ, электричество.

Участок правильной прямоугольной формы.

Заезд с двух сторон.

Для дальнейшей застройки возможно некоевание без потерь площади.

Торг.

Внешний пользователь
Маргарита
+7 903 118-69-20

Звонок. Сообщения в мессенджер и СМС не доставляются.

Не отправляйте предложения до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

Да Нет

Не доставился

Написать сообщение

Подбор риелтора

Риелтор поможет купить или продать любую недвижимость

Оставить заявку

Похожие предложения

Четыре фотографии, иллюстрирующие различные варианты недвижимости: участок с деревьями, дом, участок с озером, и участок с забором.

2. <https://www.cian.ru/sale/suburban/297376344/>

Купить участок 1066,03 сот, Московская область, Пушкинский городской округ, Жюльерн коттеджный поселок - база ЦИАН, объявления 297376344

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Услуги **ПНК**

Недвижимость в Ижевске > Продажа > Продажа земельных участков в Ижевске > Жюльерн кт > Французское шале

Обновлено: вчера 18:55 > 958 просмотров, 0 за неделю

Продается Участок, 1 066,03 сот. в посёлке «Жюльерн Пушкино»

Московская область, Пушкинский городской округ, Жюльерн коттеджный поселок. На карте

1/1. Временная дорога: 26 км от МКАД / Французское шале: 32 км от МКАД

213 206 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр: 200 000 ₽/сот

+7 916 970-60-02

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости **Абсолют Недвижимость** **Сотрудник**

На сайте: 3 года | Объекты в работе: 31

КП «Parushevo Park»

Новый клубный поселок на Рублево: 100 резиденций, 30 объектов инфраструктуры, живописная природа

Отзыв о сайте

Фото

Купить участок 1066,03 сот, Московская область, Пушкинский городской округ, Жюльерн коттеджный поселок - база ЦИАН, объявления 297376344

Участок 10,66 га (СНТ, ДНП)

Площадь участка: 1 066,03 сот. | Статус участка: ИЖС

Продано от собственника!

Земельный участок 10,6 Га под строительство коттеджного поселка в 25 км от МКАД.

Участок расположен в экологически чистом районе Подмосковья, в 7 км от г. Пушкино и 5 км от г. Ивантеевка, рядом лес и природное озеро.

По границе с участком расположен современный коттеджный поселок Жюльерн с развитой инфраструктурой (магазины, кафе, баней и SPA-комплекс, мини-зоопарк)

Характеристики участка:

- Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
- РБТИ: Для данного строительства
- Кадастровый номер: 50:13:0060330:2846 (0,5516 Га) 50:13:0060330:2847 (10,0987 Га)

Более подробную информацию можно уточнить по телефону.

Свяжитесь с

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 916 970-60-02

213 206 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр: 200 000 ₽/сот

+7 916 970-60-02

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости **Абсолют Недвижимость** **Сотрудник**

На сайте: 3 года | Объекты в работе: 31

КП «Parushevo Park»

Новый клубный поселок на Рублево: 100 резиденций, 30 объектов инфраструктуры, живописная природа

Отзыв о сайте

Купить участок 1066.03 сот. Московская область, Пушкинский городской округ, Жоглавер коттеджный поселок - база ЦИАН, объявление 297376344

Об участке Коммуникации и удобства

Площадь: 1 066,03 сот. Электричество: Нет

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Газ: Магистральный по границе

Статус: Индивидуальное жилищное строительство

213 206 000 Р

Следить за изменениями цены

Цена за метр: 200 000 Р/сот.

+7 916 970-60-02

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Информация из Росреестра

Данные получены 26 июля 2024 года

Об участке

Обременение: Нет сведений

Собственности: Нет сведений

Площадь: 1009,87 сот.

Кадастровая стоимость: 57 509 066,89 Р

Последнее обновление: 26.07.2023

Постройте дом на этом участке

Открыть сайт

Агентство недвижимости Абсолют Недвижимости

На сайте 3 года

Объекты в работе 31

КП «Papushevo Park»

Новый клубный поселок на Рублево: 108 резиденций, 20 объектов инфраструктуры, живописная природа

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.01558084071577.37.9703576864675/18/@5w3uavc wd?text=50%3A13%3A0060330%3A2846&type=1&opened=50%3A13%3A60330%3A2846>

Публичная кадастровая карта

Земельный участок 50:13:0060330:2846

для данного строительства

План 2D План 3D

Информация

Тип: Объект недвижимости

Вид: Земельный участок

Кадастровый номер: 50:13:0060330:2846

Кадастровый квартал: 50:13:0060330

Адрес: -

Площадь участка: 5 616 кв. м

Статус: Учетный

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Назначение: для данного строительства

Формы собственности: Частная собственность

Кадастровая стоимость: 3 724 138,08 руб.

Дата определения: 01.03.2022

Дата утверждения: -

Дата внесения сведений: 24.07.2023

Дата прекращения: 18.07.2023

3. <https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/296260777/>

Продается Участок, 189 сот.

Московская область, Балашиха, Салтыковская микрорайон, Садяевский

Салтыковская, Мичурин, Спальня

Д/д Московское шоссе 5 км от МКАД Д/д Воровское шоссе 10 км от МКАД

Площадь участка: 189 сот. Статус участка: ИЖС

Предлагаем Вам рассмотреть возможность выгодного приобретения личного земельного владения 189 соток в Московской области г. Балашиха, мкрн. Салтыковская для последующего строительства загородной резиденции, усадьбы или загородного имения на берегу пруда. Участок не охвачен коммуникациями по границе. Частная собственность.

Об участке

Площадь	189 сот.	Канализация	Нет
Категория земли	Земля населённых пунктов	Электричество	Есть
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство	Газ	Магистральный по границе

Коммуникации и удобства

Резиденция Николиноские ключи
Новая Москва. Единый архитектурный стиль
Центральные коммуникации

ЦИАН.ипотека
Сделка записана в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 17,7%

Проекты проверенных строительных компаний

Открыть сайт

https://vk.com/wall-148067889_50467?ysclid=Iz8d2ptc2u106424906

ВКОНТАКТЕ Поиск

Сергей Джигалов
17 июля 1978 в Доски/Балашиха/Реутов/Железнодорожный

Продать участок 190,0 сот. Садяевский ул. Балашиха, Московская область. Предлагаем Вам рассмотреть возможность выгодного приобретения личного земельного владения на берегу пруда 189 соток в Московской области г. Балашиха, мкрн. Салтыковская для последующего строительства усадьбы, загородного имения, коттеджного ...-ау

Цена: 228 000 000 руб.
Адрес: Россия, Подмосковье, Балашиха г. Балашиха
Тел.: +7 (495) 429-03-00
Морозова Элеонора

проспект Ленина, Балашиха
Посмотреть

ВКонтакте © 2023 О Вконтакте Правила для бизнеса Реклама на сайте Русский English Українська

Найти больше самых интересных объявлений можно только на сайте Вконтакте или в мобильном приложении — просто войдите в свой аккаунт

Зарегистрироваться Войти

История объявления:

<https://balashikha.cian.ru/sale/suburban/296260777/>

Продажа участка 189 сот. Садовая ул., Балашиха, Московская область, мкр. Салтыковка м. Салтыковская - база ЦИАН, объявление 296260777

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Сервисы **ПРИБ.**

Находимость в Балашихе · Продажа · Продажа земельных участков в Балашихе · Салтыковка мкр · Рыновское шоссе · Несовременное шоссе · Салтыковская · метро Салтыковская

Обновлено: 11 мая, 17:33 · 300 просмотров, 3 закладки

[Акции на Циан](#) [Онлайн-сервис](#)

Участок, 189 сот.

Московская область, Балашиха, мкр. Салтыковская, Садовая ул. [На карте](#)

[Салтыковская](#) [Кучино](#) [Ольино](#)

[Д. Новосовинское шоссе 10 км от МКАД](#) [Рыновское шоссе 30 км от МКАД](#)

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



2 фото

Оценки на сайте

155 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 150 330 000

Цена за метр: 820 106 ₽/сот.

+7 916 211-16-85

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Элеонора Морозова

4.4 · 13 [Документы проверены](#)

Выбавать дом в RIGA FAMILY

Эксклюзивная загородная жилая в поселке Рига. Земельный участок 30 сот. 100 м². Цена от 20 млн. ₽

7 (925) 118-92-24

[Перейти на сайт](#)

Предлагаем Вам рассмотреть возможность выгодного приобретения личного земельного владения 189 соток в Московской области г. Балашиха, мкр. Салтыковская для последующего строительства загородной резиденции, усадьбы или загородного имения на берегу пруда. Участок не орошен, коммуникации по границе. Частная собственность.

Напишите автору

[Связаться со мной](#) [Еще продукты?](#) [Жми выскочить](#)

или укажите подробности по телефону

+7 916 211-16-85

Об участке

Площадь: 189 сот. Земельный участок: Есть

Категория земель: Земли населенных пунктов Тип: Газ Магистральный по границе

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство

Постройте дом на этом участке

Проекты проверенных строительных компаний



4. <https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/295726080/>

Купить участок 65 сот. Московская область, Раменский городской округ, Вязловское с/пос. м. Удельная - база ЦИАН, объявление 295726080

Аренда Продажа Новостройки Строительные Коммерческая Ипотека Мой дом Услуги ГИИС

Недвижимость в Раменском > Продажа > Продажа земельных участков в Раменском > Вязловское с/пос. > Новостройки > Новостройки в с/пос.

Объявление: вчера, 19:55 306 просмотров, 0 на карте

Продается Участок, 65 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Вязловское с/пос. на карте

Удельная 9 км Басово 11 км Красково 11 км

Новоархангельское шоссе 10 км от МКАД Новоархангельское шоссе 11 км от МКАД

12 фото

16 250 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 15 762 500

Цена за метр 250 000 Р/сот

+7 962 368-86-96

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Центр отвечает на сообщения

Агентство недвижимости ДОМУС

Дом на Рублевке за 39,9 млн Р!

Спецпредложение: готовый дом 261 м² со скидкой 5,6 млн Р, 17 км от МКАД

Купить участок 65 сот. Московская область, Раменский городской округ, Вязловское с/пос. м. Удельная - база ЦИАН, объявление 295726080

Площадь участка 65 сот. Статус участка ИЖС

Арт. 55908578

Агентство недвижимости "Домус" предлагает приобрести 4 участка. Три участка по 15 соток и один 20 соток земли. Всего 65 соток. На участок завезены 5000 кубов земли. Земли населенных пунктов. Индивидуальное жилищное строительство. Газ и электричество по границе участка. Вода: нужно делать скважину. Канализация нужно делать септик. Рядом магазин, церковь и место отдыха.

Подходит под ипотеку!!! Помогаем в оформлении ипотеки.

Свяжитесь с автором

Напишите автору

Свяжитесь со мной Был продан? Хочу повторить

или укажите подробности по телефону

+7 962 368-86-96

Об участке Коммуникации и удобства

Площадь	65 сот.	Электричество	Нет
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство	Газ	Нет

Постройте дом на этом участке

Проекты проверенных строительных компаний

16 250 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 15 762 500

Цена за метр 250 000 Р/сот

+7 962 368-86-96

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Центр отвечает на сообщения

Агентство недвижимости ДОМУС

Дом на Рублевке за 39,9 млн Р!

Спецпредложение: готовый дом 261 м² со скидкой 5,6 млн Р, 17 км от МКАД

5. <https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/285548863/>

Продажа участка 223 сот. Московская область, Раменский городской округ, Колоколово деревня - база ЦИАН, объявление 285548863

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Услуги **ПНК**

Недвижимость в Раменском > Поддаки > Продажа земельных участков в Раменском > д. Колоколово > Новостройское шоссе

Объявлено 5 д. назад, 12.06 • 300 показов, 1 за неделю

Продается Участок, 223 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Колоколово деревня. На карте
д. Новостройское шоссе, 50 км от МКАД, д. Новостройское шоссе, 50 км от МКАД

18 фото

7 300 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 7 000 000

Цена за метр: 32 735 Р/сот

+7 916 995-08-36

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Служба отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
ИП Шинкина М. Е.

Риэлтор
Максим Мищенко

ИП «Ильинские Холмы»

Продажа участка 223 сот. Московская область, Раменский городской округ, Колоколово деревня - база ЦИАН, объявление 285548863

Площадь участка: 223 сот. Статус участка: Садоводство

Продается земельный участок, категория земля: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства. По границе участка газ, электричество. Участок расположен в 100 метрах от деревни Колоколово и 200 метрах от реки.

Напишите автору

Самлетать со мной Ещё продать? Хочу посмотреть

или укажите подробности по телефону

+7 916 995-08-36

Об участке

Площадь: 223 сот. Канализация: Нет

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Электричество: Есть

Статус участка: Садоводство Газ: Магистральный по границе

Коммуникации и удобства

Информация из Росреестра

Данные получены 4 июля 2022 года

Об участке

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

7 300 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 7 000 000

Цена за метр: 32 735 Р/сот

+7 916 995-08-36

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Служба отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
ИП Шинкина М. Е.

Риэлтор
Максим Мищенко

КП «Ильинские Холмы»

Готовый клубный поселок. Лес, река, дома с отдельной. От 50 млн руб.

Продажа участка 223 сот. Московская область, Раменский городской округ, Колосово деревня - база ЦИАН, объявление 285548803

Участок, 223 сот.

Площадь	223 сот.	Канализация	Нет
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Электричество	Есть
Статус участка	Садоводство	Газ	Магистральный по границе

Информация из Росреестра

Данные получены 4 июля 2022 года

Об участке

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства
Обременение	Нет сведений
Собственность	Единоличная с 13.11.2014
Площадь	223,00 сот.
Кадастровая стоимость	12 357 322,00 Р
Адрес	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Рыболовское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
Последнее обновление	29.09.2021

Отзыв о сайте

7 300 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 7 000 000

Цена за метр 22 735 Р/сот.

+7 916 995-08-36

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если захотите оставить жалобу, напишите мне

Написать

Запросить информацию

Агентство недвижимости
ИП Шишкина М. Е.

Проктор:
Максим Мищенко
Специалист

КП «Ильинские Холмы»
Готовый клубный поселок. Лес, река, дома с отдельной. От 50 млн руб.

6. <https://www.cian.ru/sale/suburban/165629736/>

Купить участок 50.4 сот. Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Малыевино д. деревня м. Медведское - база ЦИАН, объявление 165629736

Продается Участок, 50,4 сот.

Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Малыевино д. деревня м. Медведское

Общая площадь: 50 сот, 00 кв. м. 3 367 кв. м, 3 кв. м

3 500 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 3 395 000

Цена за метр: 69 444 Р/сот

+7 910 862-21-47

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Составитель ID 1536316

Дома под ключ на Рублевке

КП Горки О2, Продуманная планировка, премиальная мебель, 17 км от МКАД

50:05:0130231:288

Статус: Угловой

Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Вереинское, д. Малыевино, дом 1 "а"

Категория: Земли поселений (земли населенных пунктов)

Форма собственности: Частная собственность

Кадастровая стоимость: 5277081,6 руб

Отзыв о сайте

Купить участок 50.4 сот. Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Малыевино д. деревня м. Медведское - база ЦИАН, объявление 165629736

Фотографии (3) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Кадастровая стоимость: 5277081,6 руб

Уточненная площадь: 5040 кв. м

Разрешенное использование: Для индивидуальной жилой застройки

по документу: Для индивидуального жилищного строительства

Сохранить

Напишите автору

Связаться со мной Ещё вопросы? Хочу посмотреть

или укажите подробности по телефону

+7 910 862-21-47

Об участке

Площадь: 50,4 сот.

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство

Электричество: Есть

Газ: Есть

Информация из Росреестра

Данные получены 1 июля 2022 года

Об участке

План участка

3 500 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 3 395 000

Цена за метр: 69 444 Р/сот

+7 910 862-21-47

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Составитель ID 1536316

Дома под ключ на Рублевке

КП Горки О2, Продуманная планировка, премиальная мебель, 17 км от МКАД

Купить участок 50.4 сот. Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Малеевский деревня м. Медведково - база ЦИАН, объявление 165629736

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство

Информация из Росреестра

Данные получены 1 июля 2022 года

Об участке

Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки
Обременение	Нет сведений
Собственность	Единоличная с 30.11.2015
Площадь	50.40 сот.
Кадастровая стоимость	3 051 568.80 р
Адрес	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березниковское, д. Малеевское, д. Малеевичи
Последнее обновление	11.04.2022

План участка

3 500 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 3 395 000

Цена за метр: 69 444 Р/сот.

+7 910 862-21-47

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник: ID 1536316

Дома под ключ на Рублевке

КП Горки О2, Продуманная планировка, премиальная мебель, 17км от МКАД

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.323302432638236.38.23894152927638/18/@bs7olqpss?text=50%3A05%3A0130231%3A288&type=1&opened=50%3A5%3A130231%3A288>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:05:0130231:288

Земельный участок 50:05:0130231:288

Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Малеевский деревня м. Медведково - база ЦИАН, объявление 165629736

Для индивидуального жилищного строительства

План 2D → План 3D →

Информация

тип	Объект недвижимости
вид	Земельный участок
кадастровый номер	50:05:0130231:288
кадастровый номер	50:05:0130231
адрес	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березниковское, д. Малеевское, д. Малеевичи
площадь участка	5 040 кв. м
статус	Учтенный
категория земель	Земли населенных пунктов
разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
форма собственности	Частная собственность
кадастровая стоимость	2 916 698,4 руб.
дата определения	01.05.2022
дата утверждения	-
дата вступления в силу	26.12.2022
дата прекращения	01.05.2023

30 м

ПКА © Росреестр 2018-2024 | ЕМНО © Росреестр 2018-2024



7. <https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/280930599/>

Купить участок 4848 сот. Купит участок 4848 сот., проезд Центральный, Московская область, Раменский городской округ, Континент в коттеджный поселок - база ЦИАИ, объявление 280930599

Находится в Раменском · Продажа · Продажа земельных участков в Раменском · Континент в коттеджный поселок · Новостройки в коттеджном поселке · Новостройки в коттеджном поселке

Средняя цена: 123 150 руб./кв.м. 14,2 кв.м. 0 за год

Продается Участок, 4 848 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Континент в коттеджный поселок, проезд Центральный. На карте: 1/ Новостройки в коттеджном поселке · 45 км от МКАД · 1/ Новостройки в коттеджном поселке · 102 км от МКАД

Видео 10 фото

193 920 000 руб.

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 180 502 400

Цена за метр 40 000 руб./кв.м.

+7 964 716-95-99

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Эксперт отвечает на сообщения

Учредитель: ООО "РиО Инвест Групп"

Первый Донской

Скидки до 20%

Рисунки

Продать участок 4 848 сот.

От застройщика, продается участок, площадью 48,48 га, рядом с активно-строющимся коттеджным поселком Континент.

Участок находится в окружении лесного массива, с преобладанием хвойных пород деревьев, реки, вдали от трасс.

Хорошая транспортная доступность - дорога от МКАД занимает всего 35-40 мин, в 800 метрах находится выезд на ЦКАД. Также, легко добраться общественным транспортом.

В поселке построены дороги, уличное освещение, ливневая канализация.

Хорошо развитая инфраструктура - в 10-ти минутах езды есть все необходимое: школы, детские сады, институт, магазины, кафе.

Участок с разрешенным видом использования: для дачного строительства, с правом возведения жилого дома и правом регистрации и проживания в нем.

Получены ТУ на ГАЗ.

Смотреть

Напишите автору

Свяжитесь со мной · Ещё продаете? · Хочу рассмотреть

или укажите подробности по телефону

+7 964 716-95-99

Об участке

Коммуникации и удобства

193 920 000 руб.

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например, 180 502 400

Цена за метр 40 000 руб./кв.м.

+7 964 716-95-99

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Эксперт отвечает на сообщения

Учредитель: ООО "РиО Инвест Групп"

Первый Донской

Скидки до 20%

Рисунки

Новый участок 484 сот. Купить участок 484 сот. проезд Центральный, Московская область, Раменский городской округ, Континент в коттеджный поселок - база ЦИАИ, объявление 280930599

Фотографии (10) Описание Расположение Контактное лицо Логотип объявления

Участок 4 848 сот. +7 964 716-95-99

Об участке

Площадь: 4 848 сот. Категория: Нет

Статус участка: Дачное некоммерческое партнерство Зонирование: Есть

Баз: Нет

Коммуникации и удобства

193 920 000 Р. Следить за изменениями цены

Предложите свою цену: Например, 180 302 400

Цена за метр: 40 000 Р/сот.

+7 964 716-95-99

Можно только для дачников, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Эксперт отвечает на сообщения

Постройте дом на этом участке

Проекты проверенных строительных компаний

Современный
от 21 700 000 Р
630 м² - Неремесские
близк. Москва

Минимализм 500
от 25 000 000 Р
500 м² - Косичин

Бревенчатый
от 3 000 000 Р
149 м² - Косичинские дома

Дом в стиле Райта
от 12 645 000 Р
267 м² - Неремесские
близк. Москва

Смотреть все проекты

Первый Донской
Скидки до 20%

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.588354409276015.38.40040506036012/15/@5w3uavcw?text=55.588233%2038.400791&type=1&inPoint=true&opened=50%3A23%3A0%3A167302>

Публичная кадастровая карта

Участки 55.588233 38.400791

Земельный участок 50:23:0000000.167302
для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

План 00

Информация	Участки
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:23:0000000.167302
Кадастровый квартал	50:23:0000000
Адрес	-
Площадь участка	484 815 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	217 503 779,3 руб.
дата определения	01.01.2023
дата утверждения	-
дата вступления в силу	22.05.2023
дата прекращения	05.05.2023

План 00

8. <https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/277846448/>

Продать участок 75 сот. | Продажа участка 75 сот., ул. Сиреневая, 1, Московская область, Раменский городской округ, Малицкое с/пос. - база ЦИАН, объявление 277846448

Аренда | Продажа | Новостройки | Строительство | Коммерческая | Ипотека | Мой дом | Сервисы | **ПНБ**

Недвижимость в Раменском > Подписка > Продажа земельных участков в Раменском > с. Малицкое > загородные дома > Новостройки шоссе > ул. Сиреневая

Объявлено: 30 июл 07:18 | 1 808 просмотров, 1 за неделю

Продается Участок, 75 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Малицкое с/пос., ул. Сиреневая, 1. На карте
 // Новорязанское шоссе - 48 км от МКАД // Новорязанское шоссе - 48 км от МКАД

6 000 000 ₽

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например: 5 820 000

Цена за метр: 80 000 ₽/сот.

+7 967 275-86-36

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Создать объявление
 ID 95394822
 Проверено Росреестром

PORT EMM ZAVIDOVO
 Загородный проект бизнес-класса у воды. Старт продаж

8 фото

Отзыв о сайте

Продать участок 75 сот. | Продажа участка 75 сот., ул. Сиреневая, 1, Московская область, Раменский городской округ, Малицкое с/пос. - база ЦИАН, объявление 277846448

Последнее объявление
 75 сот.

Статус участка
 ИЖС

2 земельных участка
 общей площадью 1,5 Га

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Ещё продать? | Хочу посмотреть

или укажите подробности по телефону
+7 967 275-86-36

Об участке

Площадь	75 сот.	Электричество	Нет
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство	Газ	Нет

Коммуникации и удобства

Информация из Росреестра

Данные получены 1 июля 2022 года

Об участке

Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование	Для индивидуальной жилой застройки

6 000 000 ₽

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например: 5 820 000

Цена за метр: 80 000 ₽/сот.

+7 967 275-86-36

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Создать объявление
 ID 95394822
 Проверено Росреестром

PORT EMM ZAVIDOVO
 Загородный проект бизнес-класса у воды. Старт продаж

Отзыв о сайте

Продаю участок 75 сот. К

Продаю участок 75 сот. ул. Сиреневая, 1, Московская область, Раменский городской округ, Малишево село - база ЦИАН, объявление 277846448

Фотографии (5) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Информация из Росреестра

Данные получены 1 июля 2022 года

Об участке

Категория земли	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки
Обременение	Нет сведений
Собственность	Единоличная с 08.12.2014
Площадь	75.00 сот.
Юридическая стоимость	8 707 500.00 Р
Адрес	Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, с. Малишево, ул. Сиреневая
Последнее обновление	11.04.2022

Постройте дом на этом участке

Проекты прозрачных строительных компаний

Отзыв о сайте

6 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 5 820 000

Цена за метр 89 000 Р/сот.

+7 967 275-86-36

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если захотите оставить жалобу, напишите мне

Написать

Составитель: ID 95394822

Получено Росреестром

PORT EMM ZAVIDOVO

Загородный проект бизнес-класса у воды. Старт продаж



9. https://www.avito.ru/korolev/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._izhs_2133865369

Участок 40 сот. (ИЖС) на продажу в Королеве | Продажа земельных участков в Королеве | Авито

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Авто Помощь Категории Польза Мои объявления Игры Помощь объявлению

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, на границе, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 40 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



37 000 000 Р
925 000 Р за сотку
В ипотеку от 176 268 Р/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем?!

Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с января 2011

Подписаться на продавца

Кредит для ИП до 50 млн. Р на любые цели

50 млн

Сообщения

Участок 40 сот. (ИЖС) на продажу в Королеве | Продажа земельных участков в Королеве | Авито

Об участке

Площадь: 40 сот. Расстояние от МКАД: 9 км

Расположение

Московская обл., г.о. Шелковское, д. Оболдино
Шелковское шоссе, 9 км



Скрыть карту

Описание

Продается участок в д. Оболдино, р-н Шелковский, Железнодорожный с/п.

Площадь 4 000 м².

Асфальтированный подъезд.

Рядом вся инфраструктура.

Газ рядом.

Граничит с национальным парком Лосиный остров

37 000 000 Р
925 000 Р за сотку
В ипотеку от 176 268 Р/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем?!

Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с января 2011

Подписаться на продавца

Купели с подогревом! Собственное производство!

Зборы 3Д сетка-гиттер. Без доплаты! Скидка до 15%!

Сообщения

Участок 40 сот. (ИЖС) на продажу в Королеве | Продажа земельных участков в Королеве | Авито

Продается участок в д. Оболдино, р-н Щелковский, Жигаловский с/п. Площадь 4 000 м². Асфальтированный подъезд. Рядом лся инфраструктура. Газ рядом. Граничит с национальным парком Лосиный остров.

37 000 000 Р
925 000 Р за сотку
В ипотеку от 176 268 Р/мес.
[Посмотреть скан](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 37 000 000 Р ×
Стоимость дома: 5 000 000 Р ×
Первый взнос: 12 600 000 Р ×
Срок ипотеки: 30 лет ×

Одна заявка в несколько банков

ВТБ	Альфа-банк	Росбанк	Банк ДОМ.РФ
От 6% От 176 268 Р	От 6% От 176 268 Р	От 6% От 176 268 Р	От 6% От 176 268 Р

[Перейти к банкам](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переход к банкам, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2133060369 - 12 июля в 09:14 - 1980 просмотров (+6 сегодня)

[Пожалуйста](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? [Торг уместен?](#)

Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с января 2011

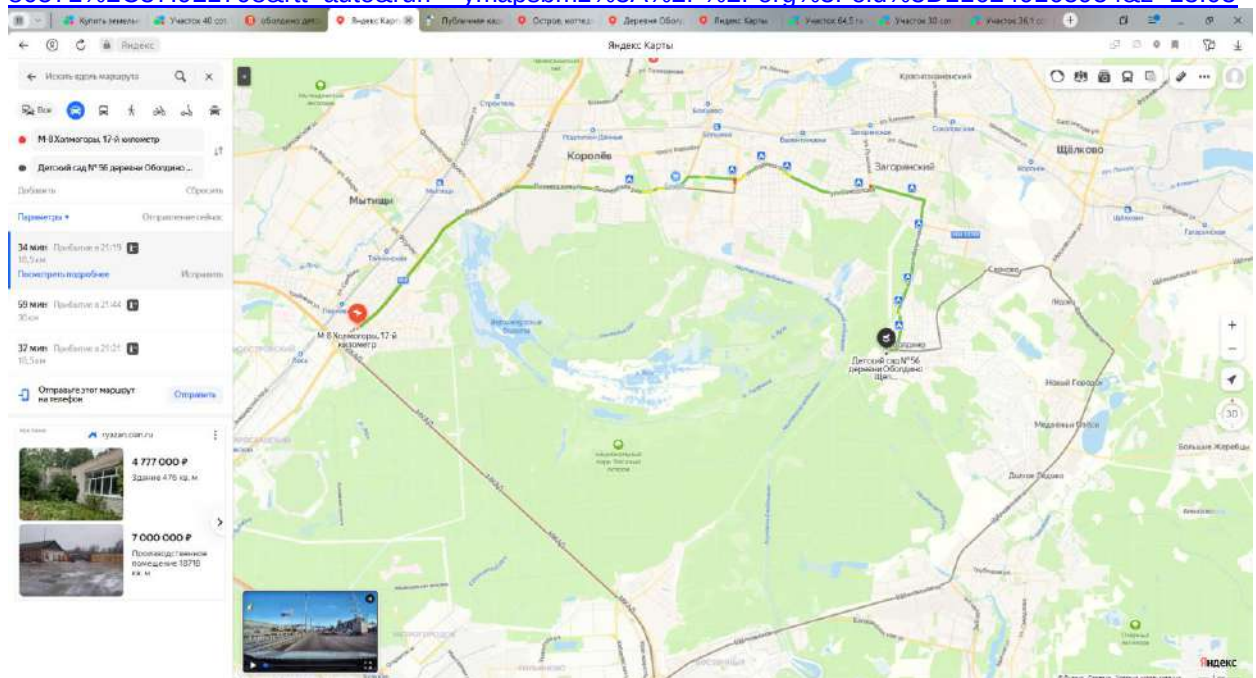
[Подписаться на продавца](#)

Купели с подогревом! Собственное производство!

Заборы 3Д сетка-кигитер. Без предоплаты! Скидка до 15%!

Сообщения

<https://yandex.ru/maps/?ll=37.825015%2C55.872666&mode=routes&rtext=55.885507%2C37.732000~55.880571%2C37.921798&rtt=auto&ruri=~ymapsbm1%3A%2F%2F%3Foid%3D116249165954&z=13.03>



10. <https://www.cian.ru/sale/suburban/273231653/>

Продаю участок 370 сот. Московская область, Пушкинский городской округ, Ельдинское с/пос. - база ЦИАН, объявление 273231653

Продается Участок, 370 сот.

Московская область, Пушкинский городской округ, Ельдинское с/пос. На карте
 А/ Ярославское шоссе - 36 км от МКАД А/ Алтуфьевское шоссе - 46 км от МКАД

Общая площадь: 30 кв. м, 01.09 2 640 кв. м, 1 кв. м

40 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 38 800 000

Цена за метр 108 108 Р/сот

+7 916 462-40-27
 +7 966 061-64-72

Номер только для звонков, сообщения не дадут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Составитель ID 90647497

КП «Sovan»
 Дом с участком на берегу Учинского водохранилища от 11,9 млн Р

Участок 370 сот. для дачного строительства

Напишите автору

Связаться со мной Ещё варианты? Хочу посмотреть

или укажите подробности по телефону

+7 916 462-40-27

Оценить сайт

Продаю участок 370 сот. Московская область, Пушкинский городской округ, Ельдинское с/пос. - база ЦИАН, объявление 273231653

Фотографии (3) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

+7 916 462-40-27
 +7 966 061-64-72

Участок, 370 сот.

Об участке

Площадь	370 сот.	Канализация	Нет
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Электричество	Нет
Статус участка	Садоводство	Газ	Нет

Коммуникации и удобства

Информация из Росреестра

Данные получены 7 июня 2023 года

Об участке

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства
Обременение	Нет сведений
Собственность	Единичная с 27.07.2012
Площадь	370,00 сот.
Кадастровая стоимость	36 585 970,00 Р

План участка

40 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 38 800 000

Цена за метр 108 108 Р/сот

+7 916 462-40-27
 +7 966 061-64-72

Номер только для звонков, сообщения не дадут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Составитель ID 90647497

КП «Sovan»
 Дом с участком на берегу Учинского водохранилища от 11,9 млн Р

Оценить сайт

Продажа участка 370 сот. Московская область, Пушкинский городской округ, Ельдягинское с/пос. - база ЦИАН, объявление 273231653

Фотографии (0) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Электричество	Нет
Статус участка	Садоводство	Газ	Нет

Информация из Росреестра

Данные получены 7 июня 2023 года

Об участке

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешённое использование	Для дачного строительства
Обременение	Нет сведений
Собственность	Единоличная с 27.07.2012
Площадь	370,00 сот.
Кадастровая стоимость	36 505 970,00 ₽
Адрес	обл. Московская, р-н Пушкинский, в районе д.Семеновское
Последнее обновление	06.03.2023

План участка



40 000 000 ₽

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 38 800 000

Цена за метр 109 108 ₽/сот.

+7 916 462-40-27
+7 966 061-64-72

Номер только для звонков, сообщения не идут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Составщик ID 90647497

КП «Sova»

Дом с участком на берегу Учинского водохранилища от 11,9 млн ₽



11. <https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/239365175/>

Продажа участка 55 сот. Московская область, Раменский городской округ, Сидорово дачный - база ЦИАН, объявление 239365175

Продается Участок, 55 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Сидорово дачный. На карте
Д. Новорязанское шоссе 57 км от МКАД Д. Новорязанское шоссе 56 км от МКАД

6 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 5 820 000

Цена за метр 109 091 ₽/сот

+7 985 552-53-16

Номер только для звонков, сообщения не придут

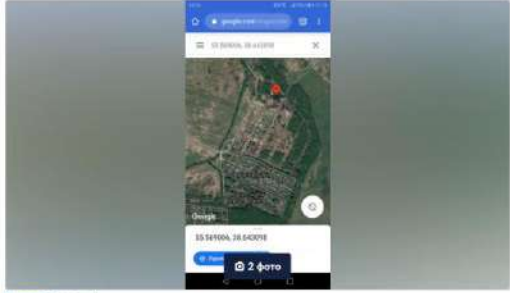
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

состояние ID 57093272

Новые лоты: Villagio

Дом, в котором Вы захотите жить



Продажа участка 55 сот. Московская область, Раменский городской округ, Сидорово дачный - база ЦИАН, объявление 239365175

Продан участок земли, рядом дачный поселок Красная Гвоздика, земля освоенная, для дачного строительства, документы все есть.

Площадь участка 55 сот.

Статус участка ИЖС

Налижите автору

Свяжитесь со мной Ещё продано? Хочу рассмотреть

или укажите подробности по телефону

+7 985 552-53-16

Об участке

Площадь 55 сот.

Статус участка Индивидуальное жилищное строительство

6 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 5 820 000

Цена за метр 109 091 ₽/сот

+7 985 552-53-16

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

состояние ID 57093272

Новые лоты: Villagio

Дом, в котором Вы захотите жить





12. <https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/260095932/>

Купить участок 490 сот. | Купите участок 490 сот., Московская область, Раменский городской округ, Никоновское с/пос.м. Котельники - база ЦИАН, объявление 260095932

Продается Участок, 490 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Никоновское с/пос.м. [На карте](#)

А/ Новорязанское шоссе - 32 км от МКАД / Новорязанское шоссе - 51 км от МКАД

3 фото

19 380 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 18 798 600

Цена за метр 29 561 Р/сот

+7 910 418-31-01

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 75421915

Дом на Рублеве за 39,9 млн Р!

Спецпредложение: Готовый дом 261 м² со скидкой 5,6 млн Р, 17 км от МКАД

Купить участок 490 сот. | Купите участок 490 сот., Московская область, Раменский городской округ, Никоновское с/пос.м. Котельники - база ЦИАН, объявление 260095932

Продается Участок, 490 сот.

Участок правильной прямоугольной формы, по границе электричество, газ. Расположен между двумя деревнями Заверово и Косово. Рядом много застроенных и застроенных участков. Задолженности частный район. Нет рядом стихийных мусорных свалок. В деревне развитая инфраструктура: магазин, медицинский пункт (в Заверово), детский сад и школа, общественный транспорт из с. Бронницы и г. Москвы (метро Котельники). Круглогодичный подъезд. На самом участке проведена грунтовая дорога. Состоит из двух рядом расположенных участков по 2,45 га. При желании можно объединить. **ВНИМАНИЕ!** Вид разрешенного использования "Под дачное строительство" реально в свидетельстве о собственности. Можно строить дома! Я являюсь единственным собственником. Торг-разумный, уместен.

Свяжитесь со мной

Еще продаете?

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 910 418-31-01

Об участке

Площадь	490 сот.	Канализация	Нет
Статус участка	Садоводство	Электричество	Нет
		Газ	Нет

Коммуникации и удобства

19 380 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 18 798 600

Цена за метр 29 561 Р/сот

+7 910 418-31-01

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 75421915

Дом на Рублеве за 39,9 млн Р!

Спецпредложение: Готовый дом 261 м² со скидкой 5,6 млн Р, 17 км от МКАД

13. https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_1209_ga_izhs_3980700062

Участок 12,09 га (ИЖС) на продажу в Электроуглих | Продажа земельных участков в Электроуглих | Авито

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Авто Поиск Кварталы Польза Мои объявления Игры Помощь объявлений

Avito Все категории Поиск по объявлениям Электроугли

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 12,09 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!

300 000 000 Р
248 139 Р за сотку

8 980 971-71-49

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ОЕМ
Частное лицо
На Авито с апреля 2023
Эксперт: -707 кг CO₂

5 обжалованных пользователей

Подписаться на продавца

Т БАНК

Теперь лимит до 1 000 000 Р на отпуск

Оформите кредитку «Платинум» от Т-Банка

Об участке

Площадь: 12,09 сот.

Расстояние от МКАД: 20 км

Сообщения

Участок 12,09 га (ИЖС) на продажу в Электроуглих | Продажа земельных участков в Электроуглих | Авито

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Авто Поиск Кварталы Польза Мои объявления Игры Помощь объявлений

Avito Все категории Поиск по объявлениям Электроугли

Об участке

Площадь: 12,09 сот.

Расстояние от МКАД: 20 км

Расположение

Московская обл., Богородский р.о., Электроугли, мкр-н Светлый
Новосильское шоссе, 20 км

Скрыть карту

Описание

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!

Земельный участок на 12,09 га в экологически чистом районе пригорода Москвы (микрорайон Светлый, г. Электроугли). Кадастровый номер: 50:16:0701020/13. ВРИ участка: для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства.

Коммуникации: Вода и электричество подведены.

Идеально подходит для застройки 3-этажными таунхаусами и дуплексами!

Вокруг участка развитая инфраструктура и удобный подъезд.

Предполагаемая площадь застройки: 144 000 м².

300 000 000 Р
248 139 Р за сотку

8 980 971-71-49

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ОЕМ
Частное лицо
На Авито с апреля 2023
Эксперт: -707 кг CO₂

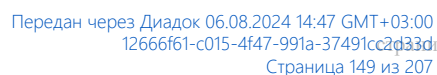
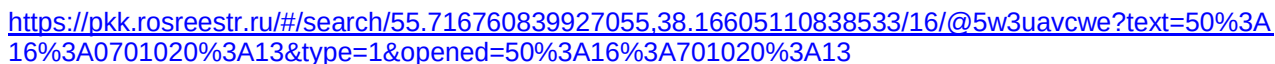
5 обжалованных пользователей

Подписаться на продавца

Купели для улицы GOOD LINE

Пластиковый бассейн Гринлос Купель 2,5 м3 GLKK25

Сообщения



14. <https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/298453556/>

Продажа участка 10га. Московская область, Богородский городской округ, Электроугли, Светлый микрорайон М. Железнодорожная - база ЦИАН, объявление 298453556

Продается Участок, 10 га

Московская область, Богородский городской округ, Электроугли, Светлый микрорайон. На карте.

Железнодорожная 21 км от МКАД, Светлый 36 км от МКАД, Носовинское шоссе 21 км от МКАД.

357 000 000 ₽

Следите за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 346 290 000

Цена за метр 35 700 000 ₽/га

+7 916 430-31-76

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Эксперт отвечает на сообщения

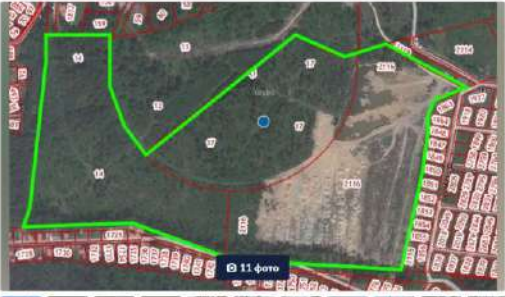
эксперт Лариса Шакирова

5.0 · 1

Документы проверены

PORT EMM ZAVIDOVO

Загородный проект бизнес-класса у воды. Старт продаж.



Продается земельный участок площадью 10 ГА (ИЖС).

Расположился в Ногинском р-не, близки к Электроуглям, мкр. Светлый. Носовинское шоссе от МКАД - 31 км. До массива добираться по асфальтированной дороге, подъезд с 3-х сторон. Все коммуникации в наличии, граничит с объектом.

Экологически чистая локация с прудом и смешанной растительностью, преимущественно хвойные породы и березы.

Вблизи к городской инфраструктуре:

- Продукты/Алкоголь - 3 км;
- Школа - 4 км;
- Детский сад - 4 км;
- Поликлиника - 6 км;
- Колледж - 4 км;
- Станция Электроугли - 5 км;
- Церковь 2.5 км;
- Федеральная трасса М 12 - 2 км.

1 взрослый собственник, чистая продажа, быстрый выход на сделку.

КТО МЫ?

Мы компания "Энекс", мы занимаемся продажей домов и земельных участков по московской области напрямую от собственников более 10 лет.

Звоните сейчас, успеете стать обладателем лучшего предложения по новгородам скидке!

Скачать

Напишите автору

Свяжитесь со мной Вы продаете? Хочу посмотреть

или оставить комментарий на объявление

357 000 000 ₽

Следите за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 346 290 000

Цена за метр 35 700 000 ₽/га

+7 916 430-31-76

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Эксперт отвечает на сообщения

эксперт Лариса Шакирова

5.0 · 1

Документы проверены

PORT EMM ZAVIDOVO

Загородный проект бизнес-класса у воды. Старт продаж.



Продаю участок 10га. Московская область, Богородский городской округ, Электроугли, Светлый микрорайон м. Железнодорожная - база ЦАИ, объявление 298433556

Фотографии (11) Описание Расположение Контактное лицо

Станция Электроугли - 5 км.
Церковь 2,5 км.
Федеральная трасса М 12 - 2 км.

1 взрослый собственник, чистая продажа, быстрый выход на сделку!

КТО МЫ?
Мы компания "Зембеда", мы занимаемся продажей домов и земельных участков по Московской области напрямую от собственника более 10 лет

Звоните сейчас, успеете стать обладателем лучшего предложения по новогодним скидкам!

Скрыть

Напишите автору

Сверьтесь со мной Был лириком? Хочу выложить

или укажите подробности по телефону

+7 916 430-31-76

Об участке

Площадь: 10 га Категория земли: Земли населенных пунктов Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство

Коммуникации и удобства

Канализация: Нет Электричество: Нет Газ: Нет

357 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 346 290 000

Цена за метр 25 700 000 Р/га

+7 916 430-31-76

Номер только для звонков, сообщения не придет

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Лариса Шакирова

5.0 · 1

Документы проверены

PORT EMM ZAVIDOVO

Загородный проект бизнес класса у воды. Старт продаж

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.71341757171654.38.169074704832305/17/@5w3uavc wd?text=55.712902%2038.169249&type=1&inPoint=true&opened=50%3A16%3A701020%3A2116>

Публичная кадастровая карта

Участки 55.712902 38.169249

Земельный участок 50:16:0701020:2116

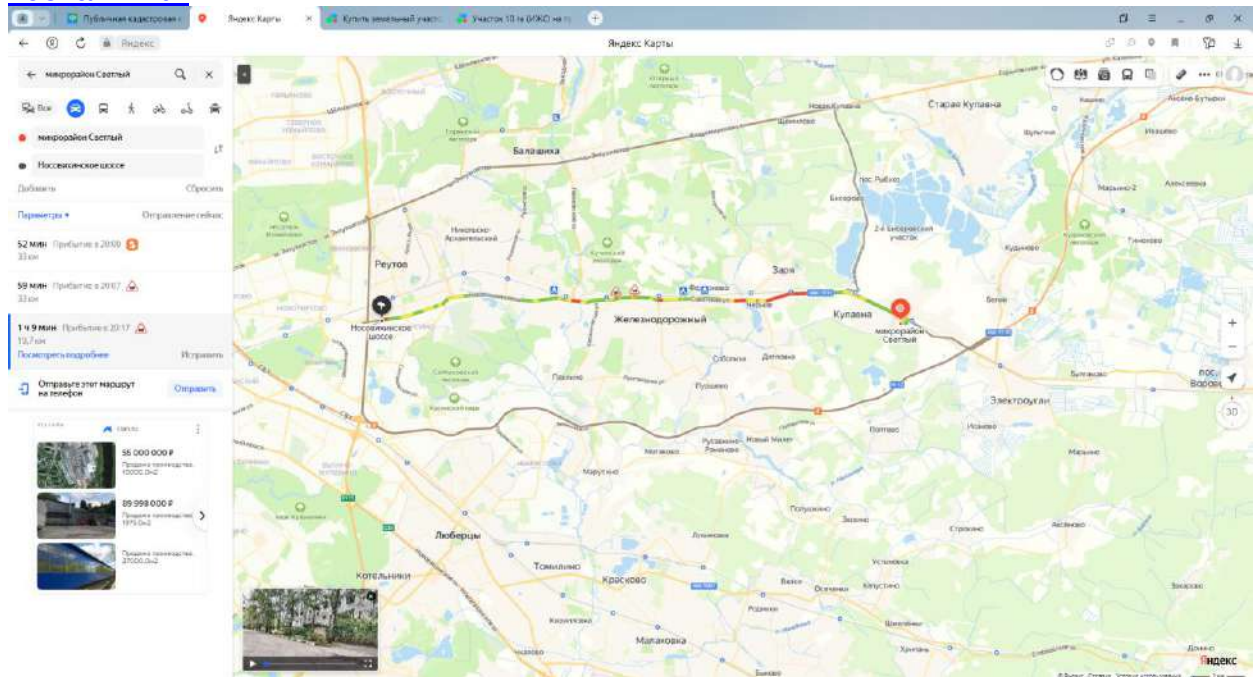
Московская область, р-н. Подольский, г. Электроугли, мкр. Светлый

для индивидуального жилищного строительства

План 2016 План 001

Информация	Участка
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0701020:2116
Кадастровый квартал	50:16:0701020
Адрес	Московская область, р-н. Подольский, г. Электроугли, мкр. Светлый
Площадь участка	99 641 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земли	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	122 799 248,85 руб.
Дата создания	01.01.2022
Дата обновления	-
Дата окончания аренды	23.12.2022
Дата прекращения	01.01.2023

<https://yandex.ru/maps/?ll=38.056472%2C55.726962&mode=routes&rtext=55.743507%2C38.146806~55.744583%2C37.849970&rtn=2&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCgg1MzE3NzY5MBKkAdCgOL7RgdGBOLjRiywg0JzQvtGBOLrQvtCy0YHOutCw0Y8gOL7QsdC70LDRgdGC0YwsINCR0L7Qs9C-0YDQvtC00YHOutC40LkgOLPQvtGAOL7QtNGBOLrQvtC5INC-0LrRqNGD0LmsINCt0LvQtdC60YLRqNC-0YPQs9C70LqsINC80LjQutGAOL7RqNCw0LnQvtC9INC0LLQtdGC0LvRi9C5IqoNVZYYQhVZ-V5C~&z=12.04>



15. https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_602_ga_snt_dnp_608221047

Участок 6,02 га (СНТ, ДНП) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Avito

Для бизнеса Авто Про Карьера в Авто Поиск Каникулы Работа

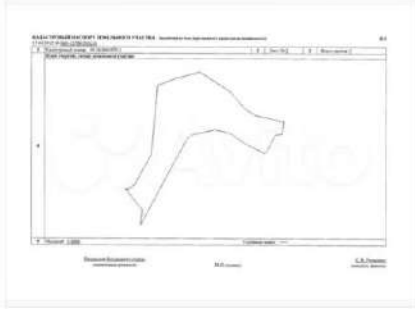
Мои объявления Игры + Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Электроника

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 6,02 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку



Об участке

Площадь: 602 сот. Расстояние от МКАД: 15 км

111 000 000 ₽
164 385 ₽ за сотку

8 965 127-67-72

Написать сообщение Отвечает сразу

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Частное лицо
Агентство
Не Avito с августа 2012

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

ЯРКАЯ ДИНАМИКА КАЖДОГО ДНЯ

hideOUT

ЗА ТАКИЕ ДЕНЬГИ И ЖИВЕТСЯ ИНАЧЕ

Сообщения

Участок 6,02 га (СНТ, ДНП) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Avito

Для бизнеса Авто Про Карьера в Авто Поиск Каникулы Работа

Мои объявления Игры + Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Электроника

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Об участке

Площадь: 602 сот. Расстояние от МКАД: 15 км

Расположение

Московская обл., Балашихинский г.о.
Горьковского шоссе, 15 км



Описание

Участок расположен в лесу в живописном месте, рядом расположен искусственный водоем, 2 км от Горьковского шоссе юго-западнее д. Шемидово. Земельный участок под дачное строительство. На участок получено и подведено электричество 400кВ. Получено разрешение на строительство, разработан проект планировки территории, градостроительное заключение. На участке расположен ручей, приток реки Черная.

№ 608221047. 15 июля в 15:52. 5446 просмотров (+5 сегодня)

Пожалуйста

111 000 000 ₽
164 385 ₽ за сотку

8 965 127-67-72

Написать сообщение Отвечает сразу

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Частное лицо
Агентство
Не Avito с августа 2012

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Сергей

hideOUT

ЗА ТАКИЕ ДЕНЬГИ И ЖИВЕТСЯ ИНАЧЕ

Сообщения

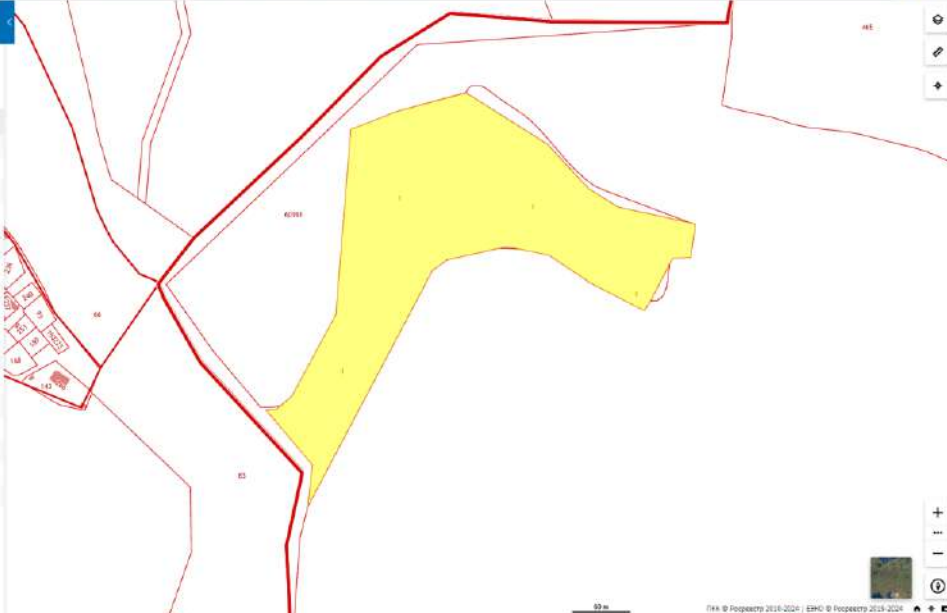
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.78880572480884,38.0680797754424/17/@5w3uavcwd?text=50%3A16%3A0601074%3A1&type=1&opened=50%3A16%3A0601074%3A1>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:16:0601074:1

Земельный участок 50:16:0601074:1
обл. Московская, р-н Ногинский, 2 км юго-западнее д. Щемелово
Дачное строительство
План 2D → План 3D →

Информация	Уточнить
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:16:0601074:1
Кадастровый квартал	50:16:0601074
Адрес	обл. Московская, р-н Ногинский, 2 км юго-западнее д. Щемелово
Площадь участка	60 173 кв. м
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Дачное строительство
Вид собственности	-
Кадастровая стоимость	112 348 481,83 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	19.12.2022
дата прекращения	01.01.2025



16. https://www.avito.ru/krasnoarmeysk/zemelnye_uchastki/uchastok_4753_ga_snt_dnp_1964118477

Участок 47,53 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красноармейске | Продажа земельных участков в Красноармейске | Авито

Дом Бизнеса Авто Про Карьера в Авто Поиск Кассеты Польза Мои объявления Игры Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Логин

Главная » ... » Земельные участки » Купить » Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 47,53 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



300 000 000 Р
63 116 Р за сотку

8 905 581-50-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продавец? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

ТКБ БАНК ГИАО
Агентство
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел непрофильных активов



Сообщения

Участок 47,53 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красноармейске | Продажа земельных участков в Красноармейске | Авито

Дом Бизнеса Авто Про Карьера в Авто Поиск Кассеты Польза Мои объявления Игры Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Логин

Об участке

Площадь: 4753 сот. Расстояние от МКАД: 39 км

Расположение

Московская обл., г.о. Шелково, с. Петровское, 22
Френковское шоссе, 39 км

Скрыть карту



Описание

Прямая продажа от собственника - 7 земельных участков. Участки расположены в Шелковском районе МО, в 50-ти км от МКАД, в северной части с. Петровского. Северная граница участков проходит по лесному массиву, восточная - по грунтовой дороге, южная - по линии частных домов жителей села, западная - по полю. По границе участка не проходит газопровод, ближайшая ГРП находится в ~1 км от массива.

Кадастровые номера:
1:50:14:0020205:213

300 000 000 Р
63 116 Р за сотку

8 905 581-50-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продавец? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

ТКБ БАНК ГИАО
Агентство
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел непрофильных активов



КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА
ОТ 12,7 МЛН РУБ.

Сообщения

Участок 47,53 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красноярском | Продажа земельных участков в Красноярском | Авито

Описание

Прямая продажа от собственника - 7 земельных участков. Участки расположены в Шелковском районе МО, в 50-ти км от МКАД, в северной части с. Петровского. Северная граница участков проходит по лесному массиву, восточная - по грунтовой дороге, южная - по линии частных домов жителей села, западная - по полю. По границе участок не проходит газопровод, ближайшая ГРП находится в ~1 км от массива.

Кадастровые номера:

- 50:14:0020205:213
- 50:14:0020205:212
- 50:14:0020205:208
- 50:14:0020205:214
- 50:14:0020205:209
- 50:14:0020205:210
- 50:14:0020205:211

Земли СН, для данного строительства.

Земельные участки расположены в территориальной зоне: СН-2 - зона, предназначенная для ведения садоводства и дачного хозяйства. Зона, предназначенная для ведения садоводства и дачного хозяйства СН-2, установлена для обеспечения возможности размещения объектов сельскохозяйственного назначения и для ведения гражданами дачного хозяйства, садоводства.

Вблизи земельных участков расположена ПС Гранит, принадлежащая ПАО "МОСКЭТ".

300 000 000 Р
63 116 Р за сотку

8 905 581-50-48

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

ТКБ БАНК ПАО
Агентство
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел непрофильных активов

№ 150:018477: 3 июля в 18:30 - 649 просмотров (+1 сегодня)

Похожие

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.1020527093718.38.24021029948491/16/@5w3uavcww?text=50%3A14%3A0020205%3A213&type=1&opened=50%3A14%3A0205%3A213>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:14:0020205:213

Земельный участок 50:14:0020205:213
Московская область, Щелковский район, с. Петровское, дом 21
для дачного строительства

План 207 → План 601 →

Информация	Участок
тип	Объект недвижимости
вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0020205:213
Кадастровый номер	50:14:0020205
Адрес	Московская область, Щелковский район, с. Петровское, дом 21
Площадь земельного участка	72 366 кв. м
Статус	Учтенный
категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для дачного строительства
Вид собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	48 106 022,56 руб.
дата определения	01.01.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	29.12.2022
дата прекращения	01.01.2025

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.1017681876279,38.23058167675041/17/@5w3uavcwg?text=50%3A14%3A0020205%3A212&type=1&opened=50%3A14%3A20205%3A212>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:14:0020205:212

Земельный участок 50:14:0020205:212
Московская область, Щелковский район, с. Петровское, д. 22
для дачного строительства

План 2D → План 3D →

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0020205:212
Кадастровый квартал	50:14:0020205
Адрес	Московская область, Щелковский район, с. Петровское, д. 22
Площадь земельного участка	50 000 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для дачного строительства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	32 805 500 руб.
дата определения	01.05.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	25.12.2022
дата прекращения	01.01.2025

План © Росреестр 2018-2024 | ЕМНО © Росреестр 2018-2024

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.10169738264635,38.22816416573282/17/@5w3uavcwg?text=50%3A14%3A0020205%3A211&type=1&opened=50%3A14%3A20205%3A211>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:14:0020205:211

Земельный участок 50:14:0020205:211
Московская область, Щелковский район, с. Петровское, д. 22
для дачного строительства

План 2D → План 3D →

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0020205:211
Кадастровый квартал	50:14:0020205
Адрес	обл. Московская, р-н Щелковский, с. Петровское, д. 22
Площадь земельного участка	50 000 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	30 259 000 руб.
дата определения	01.05.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	25.12.2022
дата прекращения	01.01.2025

План © Росреестр 2018-2024 | ЕМНО © Росреестр 2018-2024

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.10161947473321,38.22570285659816/17/@5w3uavc wd?text=50%3A14%3A0020205%3A210&type=1&opened=50%3A14%3A20205%3A210>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:14:0020205:210

Земельный участок 50:14:0020205:210
обл. Московская, р-н Щелковский, с. Петровское, дом 22
для дачного строительства

План 2D → План 3D →

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0020205:210
Кадастровый квартал	50:14:0020205
Адрес	обл. Московская, р-н Щелковский, с. Петровское, дом 22
Площадь земельного участка	50 000 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для дачного строительства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	27 627 000 руб.
дата определения	01.05.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	29.12.2022
дата прекращения	01.01.2025

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.1015440694807,38.2231957673689/17/@5w3uavc wd?text=50%3A14%3A0020205%3A209&type=1&opened=50%3A14%3A20205%3A209>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:14:0020205:209

Земельный участок 50:14:0020205:209
обл. Московская, р-н Щелковский, с. Петровское, дом 22
для дачного строительства

План 2D → План 3D →

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0020205:209
Кадастровый квартал	50:14:0020205
Адрес	обл. Московская, р-н Щелковский, с. Петровское, дом 22
Площадь земельного участка	50 000 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для дачного строительства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	26 394 000 руб.
дата определения	01.05.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	29.12.2022
дата прекращения	01.01.2025

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.10149180205933,38.21935922699572/17/@5w3uavc wd?text=50%3A14%3A0020205%3A208&type=1&opened=50%3A14%3A20205%3A208>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:14:0020205:208

Земельный участок 50:14:0020205:208
Московская область, Щелковский район, с. Петровское, дом 22
для дачного строительства

План 207 → План 601 →

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0020205:208
Кадастровый квартал	50:14:0020205
Адрес	Московская область, Щелковский район, с. Петровское, дом 22
Площадь земельного участка	50 000 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для дачного строительства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	27 360 000 руб.
дата определения	01.05.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	27.12.2022
дата прекращения	01.01.2025

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.098837727718106,38.2274418507207/17/@5w3uavc wd?text=50%3A14%3A0020205%3A214&type=1&opened=50%3A14%3A20205%3A214>

Публичная кадастровая карта

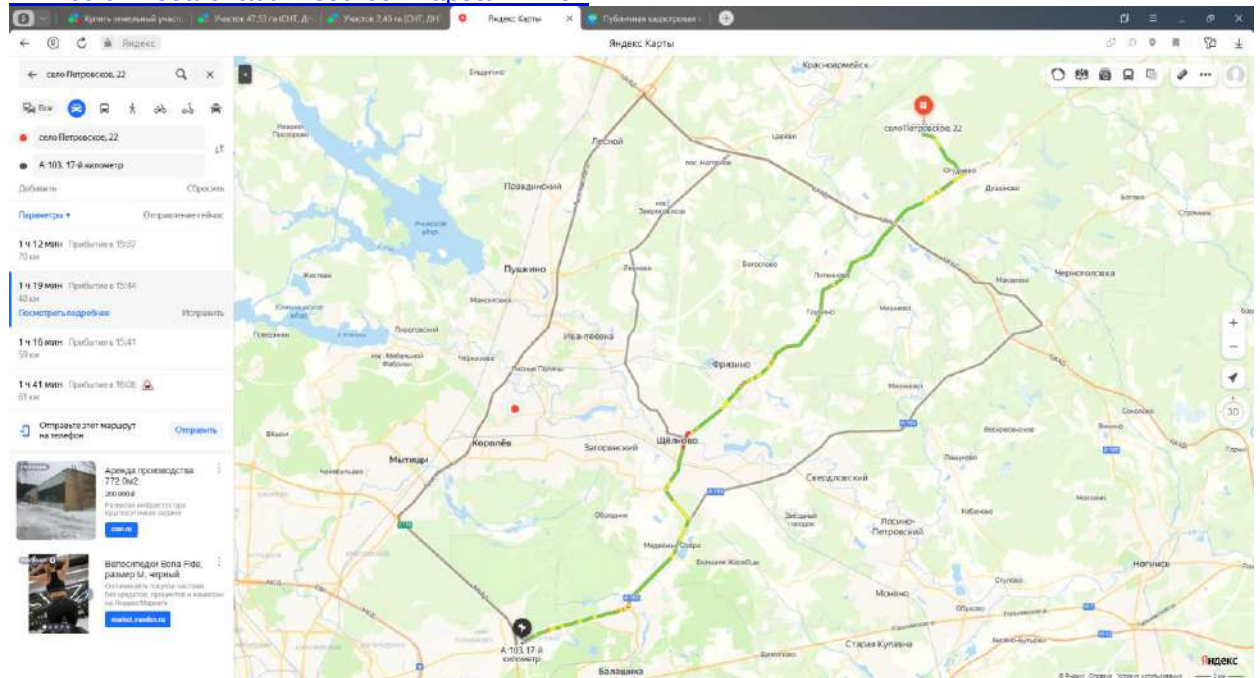
Участки 50:14:0020205:214

Земельный участок 50:14:0020205:214
Московская область, Щелковский район, с. Петровское, дом 22
для дачного строительства

План 207 → План 601 →

Информация	Участок
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	50:14:0020205:214
Кадастровый квартал	50:14:0020205
Адрес	Московская область, Щелковский район, с. Петровское, дом 22
Площадь земельного участка	152 951 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	для дачного строительства
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	80 767 305,06 руб.
дата определения	01.05.2022
дата утверждения	-
дата внесения сведений	25.12.2022
дата прекращения	01.01.2025

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.054992%2C55.958624&mode=routes&rtext=56.093847%2C38.225894~55.815507%2C37.844612&rtn=1&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCgozNDlzMzU2Mic3EoIB0KDQvtGB0YHQuNGPLCDQnNC-0YHQutC-0LLRgdC60LDRIyDQvtCx0LvQsNGB0YLRjCwg0LPQvtGA0L7QtNGB0LrQvtC5INC-0LrRgNGD0LMq0KnRkdC70LrQvtCy0L4sINGB0LXQu9C-INCf0LXRgtGA0L7QstGB0LrQvtC1LCayMiIKDvDnGEIVGmBgQg%2C%2C~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.31



17. https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_3584033749

Участок 3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Авто Помощь Категории Польза Мои объявления Игры Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Войти

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 3 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



45 000 000 Р
150 000 Р за сотку
В ипотеку от 0: 209 543 Р/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 993 300-73-14

Написать сообщение Отвечает своему часу

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Земельный Агентство Проверили Подписаться на продавца Контактное лицо

ERA
СКИДКИ до 10%
Ж. ПАСЕ ВЕЛИА
*10% - 3000 руб. - 3000 руб. (0.01% от суммы сделки)

Индивидуальная тактическая аптечка ООО АЛПОМЕД АИ-Т-1
Есть еще несколько похожих предложений

Сообщения

Об участке
Площадь: 300 сот. Расстояние от МКАД: 96 км

Участок 3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Авто Помощь Категории Польза Мои объявления Игры Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Войти

Об участке

Площадь: 300 сот. Расстояние от МКАД: 26 км

Расположение

Московская обл., Раменский с.о., с. Петровское, 26
Новорязанское шоссе, 26 км



Скрыть карту

45 000 000 Р
150 000 Р за сотку
В ипотеку от 0: 209 543 Р/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 993 300-73-14

Написать сообщение Отвечает своему часу

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Земельный Агентство Проверили Подписаться на продавца Контактное лицо Алана

ERA
СКИДКИ до 10%
Ж. ПАСЕ ВЕЛИА
*10% - 3000 руб. - 3000 руб. (0.01% от суммы сделки)

Индивидуальная тактическая аптечка ООО АЛПОМЕД АИ-Т-1
Есть еще несколько похожих предложений

Строительство недорогих домов шалашей

Сообщения

Описание

Участок площадью 3 Га

- 40 км до МКАД (по Новорязанскому шоссе)
- Напрямую от собственника, быстрая продажа
- Особые условия для застройщиков и оптовых покупателей

Подходит под:

Участок 3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

Подходит под:

- Коттеджный поселок, загородный клуб, базу отдыха.

Звоните, чтобы посмотреть участок и узнать все подробности об объекте!

Об участке:

- Участок в собственности, прямоугольной формы.
- Асфальтированная дорога.
- Все коммуникации граничат с участком.
- Земля сельскохозяйственного назначения. Данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

Координаты: 55.473973, 38.076497

Кадастровый номер: 50.23.0040534.1

Мы компания «ЗемКод». Уже более 10 лет мы предоставляем самые выгодные предложения земель для наших клиентов.

НАШИ УСЛУГИ:

- Подберем земельный участок или готовый дом под любые нужды: под инвестицию, для жизни и для отдыха в экологически чистых районах.
- Поможем оформить расщепку без первоначального взноса и ипотеку под 5,7%.
- Подберем участок под вашу бюджет.
- Построим дом по вашему проекту.

Все объекты нашей компании – **смотрите в профиле**!

Не нашли желаемый объект?

Звоните сейчас, мы выберем для вас самый подходящий участок и оперативно организуем просмотр.

Обязательно добавляйте в избранное ❤️ у нас вы всегда найдете СВОЙ участок.

Возможно Вы искали: купить участок в московской области / купить земельный участок в московской области / участок в московской области купить недорого /

45 000 000 Р

150 000 Р за сотку

В ипотеку от 0: 209 843 Р/мес.

[Посмотреть скан](#)

8 993 300-73-14

[Написать сообщение](#)
Отвечает (своего часа)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? | Торгу участком? | Когда можно посмотреть?

ЗемКод
Агентство

[Рейтинг проверено](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактный лиц: Алана

Строительство недорогих домов шалашей

Индивидуальная тактическая аптечка ООО АЛПОМЕД АИ-Т-1

Сообщения

Участок 3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

организм промтор

Обязательно добавляйте в избранное ❤️ у нас вы всегда найдете СВОЙ участок.

Возможно Вы искали: купить участок в московской области / купить земельный участок в московской области / участок в московской области купить недорого / купить участок икс в московской области / московская область участки купить от собственника / купить участок в московской области район / купить земельный участок / купить участок в области / куплю продажа земельного участка / купить дом с участком / купить участок икс / купить участок недорого / купить участок авито / куплю земельный участок

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
45 000 000 Р	5 000 000 Р

Первый взнос	Срок ипотеки
15 000 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка
ВТБ	От 6% От 209 843 Р
Альфа-банк	От 6% От 209 843 Р
Росбанк	От 6% От 209 843 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6% От 209 843 Р

[Перейти к а-м-то](#) | [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Перейти к а-м-то: вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3584083749 - 2 июля в 23:58 - 321 просмотр (-0 отзывов)

[Пожаловаться](#)

45 000 000 Р

150 000 Р за сотку

В ипотеку от 0: 209 843 Р/мес.

[Посмотреть скан](#)

8 993 300-73-14

[Написать сообщение](#)
Отвечает (своего часа)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? | Торгу участком? | Когда можно посмотреть?

ЗемКод
Агентство

[Рейтинг проверено](#)

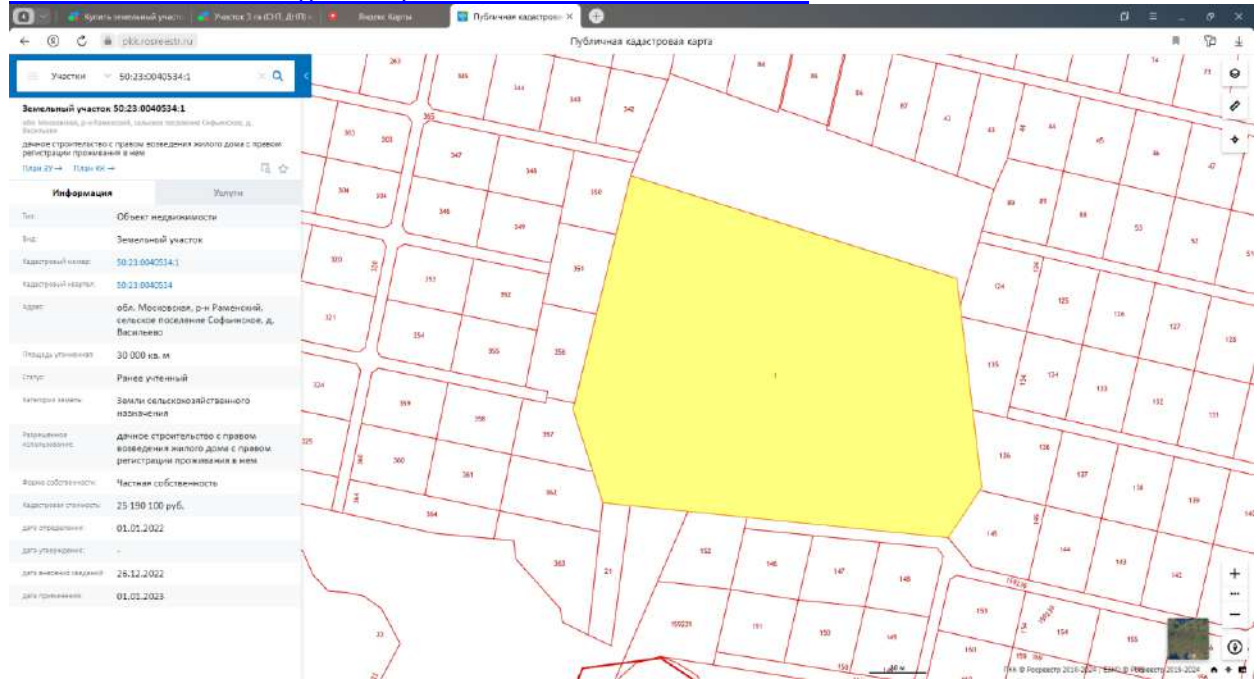
[Подписаться на продавца](#)
Контактный лиц: Алана

Строительство недорогих домов шалашей

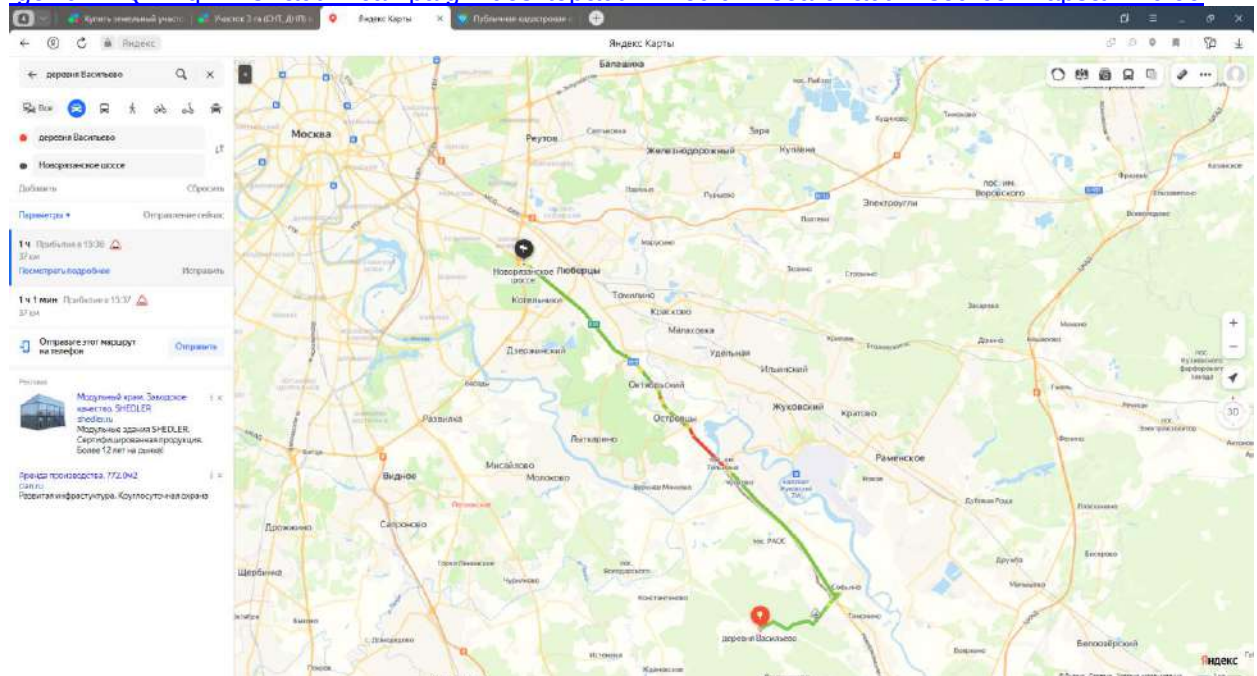
Индивидуальная тактическая аптечка ООО АЛПОМЕД АИ-Т-1

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.474060074318096,38.07651956551534/18/@5w3uavcww?text=50%3A23%3A0040534%3A1&type=1&opened=50%3A23%3A0040534%3A1>



https://yandex.ru/maps/?ll=38.180793%2C55.589987&mode=routes&rttext=55.470377%2C38.081202~55.684693%2C37.837035&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCqg1MzA2MTY3NnKGAdCqOL7RqdGB0LjRjYwQ0JzQvtGB0LrQvtCy0YHQuTcw0Y8qOL7QsdC70LDRqdGC0YwsINCqOLDQvNC10L3RqdC60LjQuSDQs9C-0YDQvtC00YHQuTc-0LkqOL7QutGA0YPOsYwqOLTOtdGA0LXQstC90Y8q0JLQsNGB0LjQu9GM0LXQstC-IgoNJIMYQhWq4V1C~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.99



18. <https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/234873803/>

Продаю участок 245 сот. | ramenskoye.cian.ru | Продажа участок 245 сот. Московская область, Раменский городской округ, Лысцово дачный - база ЦИАН, объявление 234873803

Продается Участок, 245 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Лысцово дачный. На карте:
А) Новопереяславское шоссе, 12 км от МКАД | Б) Новопереяславское шоссе, 10 км от МКАД

6 000 000 Р

Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 5 820 000

Цена за метр: 24 490 Р/сот.

+7 916 394-64-92

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник
ID 53645981

ЖК «Дачиние. Говорово»
Скидки до 20%

Оформить заявку

3 фото

Продаю участок 245 сот. | ramenskoye.cian.ru | Продажа участок 245 сот. Московская область, Раменский городской округ, Лысцово дачный - база ЦИАН, объявление 234873803

Продается участок площадью 2,45 га под дачное строительство. Электроснабжение подведено. В 500 метрах строится автодорога М5 Москва-Рязань. Участок ровный без болот и оврагов. Расположен в черте деревни Лысцово, 12 км до г. Воскресенска, 20 км до г. Бронницы. Рядом лес и пруд. Подъезд к участку имеется - бетонная и асфальтовая крошка. Возможно расширение участка - рядом продается еще один участок площадью 2,45 га под с/х назначение.

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Ещё варианты? | Хочу рассмотреть

или укажите подробности по телефону
+7 916 394-64-92

Об участке

Площадь участка	245 сот.
Статус участка	Индивидуальное жилищное строительство

Коммуникации и удобства

Канализация	Нет
Электричество	Есть
Газ	Нет

Постройте дом на этом участке

Проекты проверенных строительных компаний

Оформить заявку

6 000 000 Р

Следить за изменением цены
Предложить свою цену
Например, 5 820 000

Цена за метр: 24 490 Р/сот.

+7 916 394-64-92

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник
ID 53645981

ЖК «Дачиние. Говорово»
Скидки до 20%

Оформить заявку

19. https://www.avito.ru/hotkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_ga_snt_dnp_1995443608

Участок 1,3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Хотково | Продажа земельных участков в Хотково | Авито

Для бизнеса Авто Ято Карьера в Авто Помощь Категории Услуги

Мои объявления Итоги Рассчитать объявление

Все категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, на границе, метро

Главная » Земельные участки » Купить » Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 1,3 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 400 000 ₽
64 615 ₽ за сотку
В ипотеку от 0:56 238 ₽ в мес.
[Посмотреть фото](#)

8 966 041-52-84

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаю? Торгуем? Когда можно посмотреть? Добрый день! Подскажите, по...

Владислав
Агентство
На Авито с июля 2016

Об участке
Площадь: 130 сот. Расстояние от МКАД: 41 км

Маленькие комедии. 1200 ₽

Купите купель из нержавеющей стали от производителя!

Сообщения

Участок 1,3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Хотково | Продажа земельных участков в Хотково | Авито

Для бизнеса Авто Ято Карьера в Авто Помощь Категории Услуги

Мои объявления Итоги Рассчитать объявление

Все категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, на границе, метро

Об участке

Площадь: 130 сот. Расстояние от МКАД: 41 км

Расположение

Московская обл., 4694-50469
Ярославское шоссе, 41 км



Описание

Участок 1,30 га / дачное строительство / расположен в деревне.
Коммуникации - электричество по границе участка 550 руб по гос. пошлине; газ в перспективе, документы уже собраны; Подземная дорога: асфальт до участка.
Окружающая местность:
Природа - рядом лес, недалеко озеро.
Недалеко городская инфраструктура в 5 км. Общественный транспорт - ж/д станция Хотково в 7 км, автобус от Хотково, остановка в 10 м.

8 400 000 ₽
64 615 ₽ за сотку
В ипотеку от 0:56 238 ₽ в мес.
[Посмотреть фото](#)

8 966 041-52-84

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаю? Торгуем? Когда можно посмотреть? Добрый день! Подскажите, по...

Владислав
Агентство
На Авито с июля 2016

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контакты: Людмила Александровна

1117 ₽ Золотое оцинкованное изделие ПР-100 100

1 028 ₽ Золотое оцинкованное изделие ПР-100 100

8 280 ₽ Индивидуальная тепловая защита ООО

7 000 ₽ Кухонная раковина Станция напольная в комплекте

154 ₽ Сетевое устройство SD-карты, 64 Гб

4 200 ₽ 8 шт. для бизнеса PASCOWINS PENTA

ЕСТЬ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ ПОСОВЕТУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ

Сообщения

Участок 1,3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Хотыково | Продажа земельных участков в Хотыково | Авито

Описание

Участок 1,30 га / дачное строительство / расположен в деревне.
Коммуникации - электричество по границе участка 550 руб по гос пошлино; газ в перспективе... документы уже собраны. Подъездная дорога: асфальт до участка.
Окружающая местность:
Природа - рядом лес, недалеко озеро.
Недалеко городская инфраструктура в 5 км. Общественный транспорт - ж/д станция Хотыково в 7 км, автобус от Хотыково, остановка в 10 м.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
8 400 000 Р	5 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
4 020 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ	Альфа-Банк	Росбанк	Банк ДОМ.РФ
От 6%	От 6%	От 6%	От 6%
От 56 238 Р	От 56 238 Р	От 56 238 Р	От 56 238 Р

Паройти к ипотеке Проверить, дадут ли ипотеку

Паройти к ипотеке Проверить, дадут ли ипотеку

№ 1095443608 - 4 июля в 10:10 - 915 просмотров (11 секунд)

Пожаловаться

8 400 000 Р

64 615 Р за ипотеку
В ипотеку от 56 238 Р в мес.
[Посмотреть скидку](#)

8 966 041-52-84

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Добрый день! Расскажите по...

Владимир
Дачное строительство
На Авито с июля 2015

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Тенеро Алексей-дворов

1117 Р
Дачный домик
с участком 1,3 га

1028 Р
Дачный домик
с участком 1,3 га

8 280 Р
Дачный домик
с участком 1,3 га

7 000 Р
Дачный домик
с участком 1,3 га

154 Р
Самый лучший
домик в СНТ

4 200 Р
Дачный домик
с участком 1,3 га

ЕСТЬ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ
ПОСОВЕТУЙТЕСЬ С ВРАЧОМ

Сообщения

20. https://www.avito.ru/hotkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_331ga_snt_dnp_2040727118

Участок 3,31 га (СНТ, ДНП) на продажу в Хотково | Продажа земельных участков в Хотково | Авито

Для бизнеса Авто Ян Карьера в Авто Помощь Категории Польза

Авито Все категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, на границе, метро

Главная » Земельные участки » Купить » Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 3,31 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 300 000 ₽
25 091 ₽ за сотку
В ипотеку от 0:55 819 ₽ в мес.
[Посмотреть фото](#)

8 958 710-11-15

Написать сообщение [Оставить](#)

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть? Добрый день! Расскажите, по...

[Желтый квадрат](#)
Агентство
На Авито с августа 2014
[Надежный партнер](#)

Спектакль "Маленькие комедии" Театр Эстрады. 1200 ₽

Распродажа электротрициклов. Скидки до 50%

Сообщения

Участок 3,31 га (СНТ, ДНП) на продажу в Хотково | Продажа земельных участков в Хотково | Авито

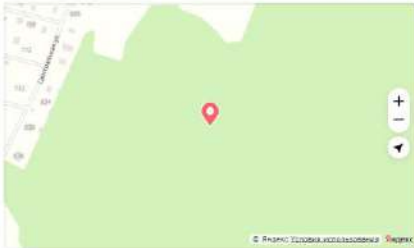
Об участке

Площадь: 330,8 сот. Расстояние от МКАД: 41 км

Расположение

Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., территориальное управление Хотковское
Ярославское шоссе, 41 км

[Скрыть карту](#)



Описание

Продается Земельный Участок площадью 3,31 Га окруженный старинным Абрамцевским лесом.
Участок имеет вид разрешенного использования: под Дачное строительство! Территорию распланировать можно как угодно. Как пример на фото есть предлагаемый нейтрострой проект разделения большого Земельного участка на 33 участка под строительство домов для дальнейшей реализации, и есть еще 34 участка предлагаемый под застройку.

8 300 000 ₽
25 091 ₽ за сотку
В ипотеку от 0:55 819 ₽ в мес.
[Посмотреть фото](#)

8 958 710-11-15

Написать сообщение [Оставить](#)

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть? Добрый день! Расскажите, по...

[Желтый квадрат](#)
Агентство
На Авито с августа 2014
[Надежный партнер](#)
[Есть бизнес-сообщество в контакте](#)
[Результаты проверки](#)

[Подключиться к продаже](#)

Контактное лицо: Шеланова Ольга

Отрада НИКОЛЬСКИЙ КВАРТАЛ
Красногорский МЦД «Опалки»

ЖК Никольский квартал

Сообщения



Участок 3,31 га (СНТ, ДНП) на продажу в Хотьково | Продажа земельных участков в Хотьково | Авито

Транспорт:

- в 10 минутах пешком автобусная остановка «музей Абрамцево».
- так же пешком в 10 минутах автобусная остановка деревня Жуки.

Инфраструктура от: Петерники, OZON, WB, Яндекс, Стройматериалов. Продолжая об удобстве: большое озеро для купания, повседневная прогулка по Сосновому лесу. Смешанному лесу. Кофейный Клуб, Фитнес Центр, Торговый центр овощной рынок и многое другое

Участок без коммуникаций.

Ипотека приветствуется, подана заявка в наши офисы в любое удобное для Вас время с минимальным пакетом документов!

Наша компания является членом Российской гильдии риэлторов и Гильдии риэлторов Московской области.

Безопасность сделки гарантирована стандартами работы Гильдии Риэлторов Московской Области. Мы несем ответственность за оказанные нами услуги, наша деятельность застрахована на основании страхования гражданской ответственности при осуществлении профессиональной деятельности риэлторов.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
8 300 000 Р	5 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
3 990 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

8 300 000 Р
25 091 Р за сотку
В ипотеку от 55 819 Р/мес.
[Посмотреть сделки](#)

8 958 710-11-15

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Шаб. продавца? Корг. участий?

Когда можно посмотреть?

Добрый день! Поздравляю, по...

Желтый квадрат!

Активно! Не Авито с августа 2014

Надежный партнер

Есть бизнес-связи/бизнес-контакты

Результаты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Шеланова Ольга

Сообщения

Отрада НИКОЛЬСКИЙ КВАРТАЛ
Красногорск МЦД «Оталовка»

Квартиры с отделкой White box от 4,9 млн Р

Участок 3,31 га (СНТ, ДНП) на продажу в Хотьково | Продажа земельных участков в Хотьково | Авито

Московской Области. Мы несем ответственность за оказанные нами услуги, наша деятельность застрахована на основании страхования гражданской ответственности при осуществлении профессиональной деятельности риэлторов.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
8 300 000 Р	5 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
3 990 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ	Альфа-банк	Росбанк	Банк ДОМ.РФ
От 6% От 55 819 Р	От 6% От 55 819 Р	От 6% От 55 819 Р	От 6% От 55 819 Р

Перейти к банкам

Проверить, дадут ли ипотеку

Переход к банкам. Вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2040/27118 - 29 июля в 15:05: 1084 просмотра (+2 сегодня)

Пожалуйста

Похожие объявления

Ранее вы смотрели

8 300 000 Р
25 091 Р за сотку
В ипотеку от 55 819 Р/мес.
[Посмотреть сделки](#)

8 958 710-11-15

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Шаб. продавца? Корг. участий?

Когда можно посмотреть?

Добрый день! Поздравляю, по...

Желтый квадрат!

Активно! Не Авито с августа 2014

Надежный партнер

Есть бизнес-связи/бизнес-контакты

Результаты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Шеланова Ольга

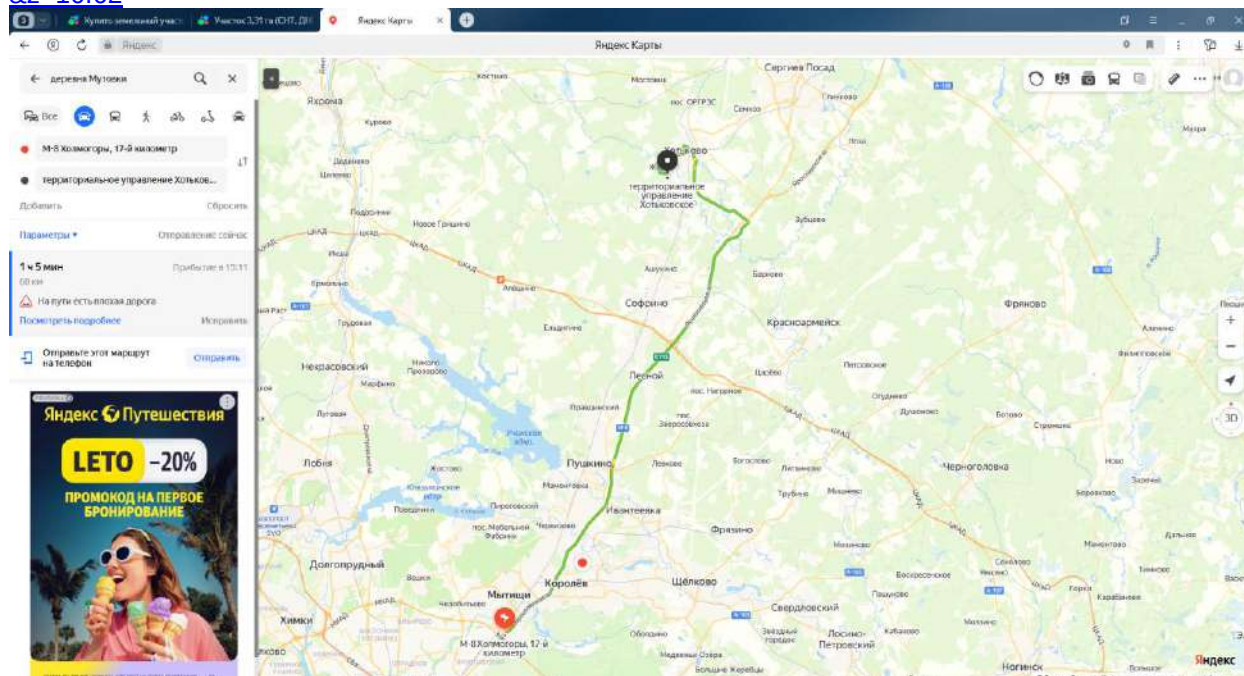
Сообщения

Отрада НИКОЛЬСКИЙ КВАРТАЛ
застройщик ООО «ОТРАДА ВЕЛДЖИ»
НИКОЛЬСКИЙ КВАРТАЛ Отрада
проектная декларация на наш дом.рф

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.235731867554854,37.95186532393028/16/@5w3uavc wd?text=50%3A05%3A0040611%3A7&type=1&opened=50%3A5%3A40611%3A7>



https://yandex.ru/maps/?ll=38.076671%2C56.082773&mode=routes&text=55.885093%2C37.730713~56.236165%2C37.954216&rtt=auto&rui=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.62



21. https://www.geodevelopment.ru/catalog/Ostrov_202224/

Остров. Земля под ИЖС

302 013 р.
за сотку

90 000 000 р.
стоимость участка

Земля населенных пунктов

Вид:	ИЖС
Район:	Ленинский
От МКАД:	12 км
Площадь:	2 98 Га
Год:	2022/24

[ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Основные сведения об участке

Категория:	Земля населенных пунктов
Вид, категория земель:	ИЖС
Цели использования:	Коттеджное строительство
Нормативы:	МКАД
Область:	Московская область
Район:	Ленинский
Удаленность от МКАД, км:	12 км
Площадь:	2 98 Га
Правовой статус:	Собственность
Характеристики:	красивый вид, рядом река

Описание

Эксклюзивный земельный участок ИЖС рядом с деревней Остров в Ленинском районе (Московская область). Расстояние до МКАД – 12 км. Ближайший административный центр город Видное находится в 8,7 км к западу от Острова. Немного ближе расположен город Дзержинский. 0,5 км проследит дорога в микрорайон Домодедово. Другие крупные транспортные магистрали – Каширское, Сивердовское, Варшавское шоссе. Участок расположен в одном из самых популярных мест Подмосковья. Рядом с площадью есть озеро, рыболовное хозяйство. В непосредственной близости протекает Москва-река. Участок имеет правильную форму, с него открывается красивый вид. Был сделан Большой Плюс: дорога от Москвы на машине займет не более 10 минут. Это место с развитой инфраструктурой, где есть все необходимое для комфортной жизни – современные магазины, бытовые и культурные учреждения. Остров – старинное село, оно впервые упоминается в 14 веке году в грамоте Ивана Калиты. Главная достопримечательность – церковь царицы Преображения конца XIX века – удивительный памятник древнерусского зодчества, сравнимый с храмом Иоаннися в Коломенском и храмом Василия Блаженного. И 66 га в территории участка! А еще в Острове было усадьба Орловых, от которой сохранился парк и старинный конный двор. Исключительно живописная площадь в одном из самых популярных мест ближнего Подмосковья – идеальное место для строительства коттеджного или дачного поселка, который будет пользоваться высоким спросом! ... стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджеров компании.

22. https://www.avito.ru/bolshoe_bunkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_818_ga_snt_dnp_4289945973

Участок 8,18 га (СНТ, ДНП) на продажу в Большом Бункове | Продажа земельных участков в Большом Бункове | Авито

Для бизнеса Авто Про Карьера в Авто Поиск Кварталы Лоты

Авито Все категории Поиск по объявлениям Мобильное приложение Московская область, на границе, метро

Главная » ... » Земельные участки » Купить » Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 8,18 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



22 500 000 ₽
27 500 ₽ за сотку
В ипотеку от 0% 15.4% Prime
[Посмотреть фото](#)

8 966 667-78-67

Рассчитать ипотеку

Агентство
На Авито с июня 2012

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Кирилл

1200 ₽
Маленькие комедии

1500 ₽
Hofmannita

3 000 ₽
Настасья Самбурская

500 ₽
Еми / Yomi

tripster

Сообщения

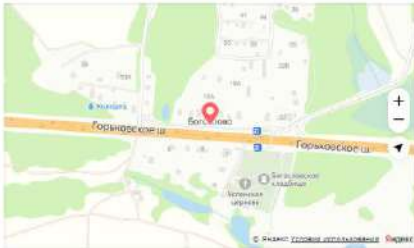
Участок 8,18 га (СНТ, ДНП) на продажу в Большом Бункове | Продажа земельных участков в Большом Бункове | Авито

Об участке

Площадь: 818 сот. Расстояние от МКАД: 46 км

Расположение

Московская обл., Богородский п.о., с. Богослово
Горьковское шоссе, 46 км



Описание

Участок находится на правой стороне Горьковского шоссе по ходу движения из Москвы. Земельный участок с разрешенным использованием под данное строительство. Часть участка расположенная вдоль Горьковского шоссе может использоваться в коммерческих целях (рынки, производство, кафе, рестораны). Отличная локация, от Горьковского шоссе до границы участка 40 метров, от развязки МКАД-Горьковское шоссе 500 метров. В селе Богослово к которому примыкает участок есть газ и электричество. Участок ровный без существенных перепадов. Обрамляет участок река Клизма, крутой берег которой, надолго предохраняет участок от её весеннего разлива, а

22 500 000 ₽
27 500 ₽ за сотку
В ипотеку от 0% 15.4% Prime
[Посмотреть фото](#)

8 966 667-78-67

Рассчитать ипотеку

Агентство
На Авито с июня 2012

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Кирилл

tripster

Необычные экскурсии по России и миру. 800+ городов!

Банные чины в Моск. в наличии от 159 000 руб. за комплект!

Сообщения

Участок 8,18 га (СНТ, ДНП) на продажу в Большом Бунькове | Продажа земельных участков в Большом Бунькове | Авито

22 500 000 ₽
27 500 ₽ за сотку
В ипотеку от 0,115 (14.1%)
[Посмотреть скидки](#)

8 966 667-78-67

Рассчитать ипотеку

Агентство
На Авито с июня 2012

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Карина

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 22 500 000 ₽

Стоимость дома: 5 000 000 ₽

Первый взнос: 8 250 000 ₽

Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	Срок
ВТБ	От 6%	От 115 414 ₽
Альфа-банк	От 6%	От 115 414 ₽
Росбанк	От 6%	От 115 414 ₽
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 115 414 ₽

[Перейти к ипотеке](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя кнопку, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 42899345073 - 10 июля в 15:55 - 77 просмотров (1-1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.853647305757605.38.56219514587607/17/@5w3uavcwr?text=55.853765%2038.560500&type=1&inPoint=true&opened=50%3A16%3A402027%3A1>

Публичная кадастровая карта

Участки: 55.853765 38.560500

Земельный участок 50:16/0402027.1
обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Буньковское, с. Богослово, ДНП "Богослово"

Дачное строительство

План 2D → План 3D →

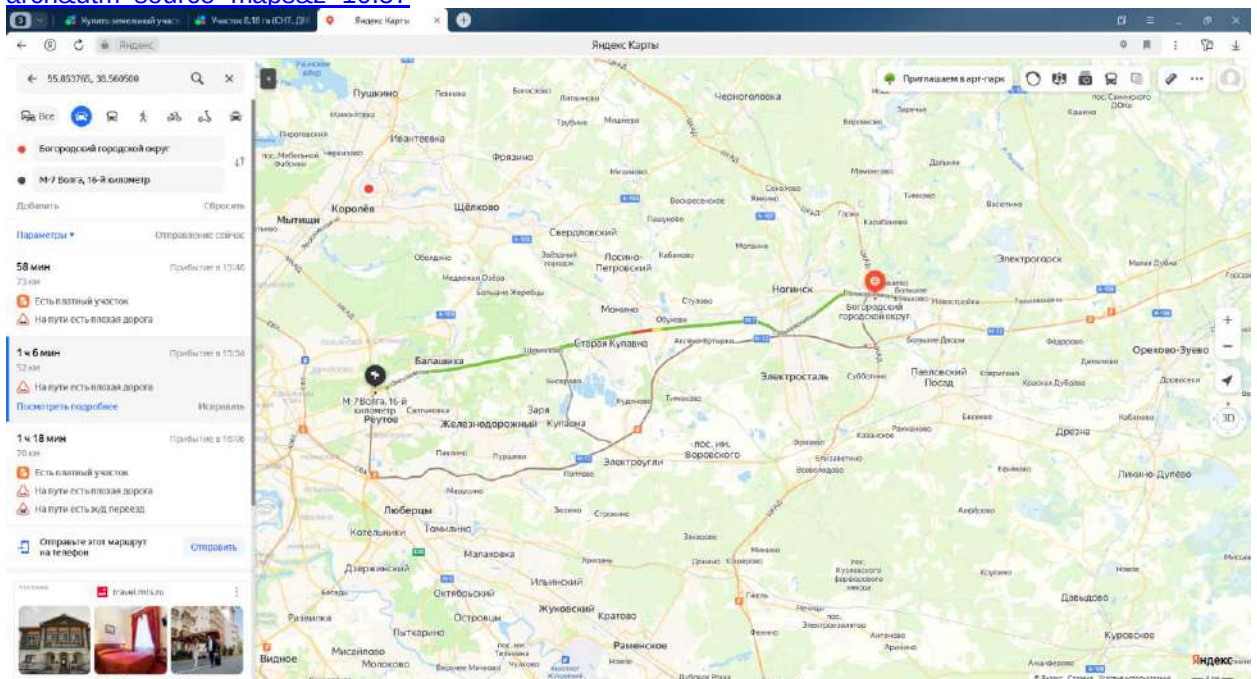
Информация	Участок
тип	Объект недвижимости
вид	Земельный участок
кадастровый номер	50:16/0402027.1
кадастровый номер	50:16/0402027
адрес	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Буньковское, с. Богослово, ДНП "Богослово"
площадь участка	81 800 кв. м
состояние	Раннее утилизация
категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	Дачное строительство
вид собственности	-
кадастровая стоимость	47 364 654 руб.
дата определения	01.01.2022
дата изменения	-
дата внесения сведений	26.12.2022
дата приема	01.01.2023

90 м 100 м

© 2023 Росреестр 2023-2024 | ЕМНО © Росреестр 2023-2024



https://yandex.ru/maps/20523/elektrostal/?ll=38.386321%2C55.789503&mode=routes&rtxt=55.853765%2C38.560500~55.778072%2C37.847063&rtm=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.57



23. https://www.avito.ru/rechitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_izhs_4059637367

Участок 1,9 га (ИЖС) на продажу в Речицах | Продажа земельных участков в Речицах | Avito

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авто Помощь Каталог Польза

Avito Все категории Поиск по исследованиям

Московская область, на границе, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 1,9 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 190 сот. Расстояние от МКАД: 37 км

29 490 000 ₽

155 211 ₽ за сотку
В ипотеку от 0т 144 750 ₽/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 981 327-91-97

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть? Добрый день! Подскажите, по...

Идеальная земля для ризитора Агентство Надежный партнер Реквизиты проверены

Купить купель из нержавеющей стали от производителя!

Вагон-дом «Лидер» с доставкой по РФ. Готов к отправке!

TRIUMPH AUTO

Сообщения

Участок 1,9 га (ИЖС) на продажу в Речицах | Продажа земельных участков в Речицах | Avito

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авто Помощь Каталог Польза

Avito Все категории Поиск по исследованиям

Московская область, на границе, метро

Об участке

Площадь: 190 сот. Расстояние от МКАД: 37 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., территориальное управление Гильское
Егорьевское шоссе, 37 км



Описание

Id 3551. Предлагаем вашему вниманию участок в 5 минутах от платформы Григорово Раменского района!

Отлично подходит под застройку коттеджного поселка вблизи деревни Григорово!! Участок ровный с круглогодичным подъездом, окружен соснами!!

Земли сельхоз назначения! Вид разрешенного использования: Для данного строительства, возведения жилого дома и регистрации в нем!

29 490 000 ₽

155 211 ₽ за сотку
В ипотеку от 0т 144 750 ₽/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 981 327-91-97

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть? Добрый день! Подскажите, по...

Идеальная земля для ризитора Агентство Надежный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Вадим Березников

Новый GAC GN8 от 26 775 ₽/мес. 2 249 200 ₽

Художник-портретист Алексей Бриков. От 50 000 ₽!

Сообщения

Григорово!! Участок ровный с круглогодичным подъездом, окружен соснами!!

Земли сельхоз назначения Вид разрешенного использования: Для данного строительства, возведения жилого дома и регистрации в нем!

Коммуникации: Электричество и газ по границе!

Один собственник, подходит под ипотеку!

При желании мы можем договориться об обмене на участок!!

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
29 490 000 Р	5 000 000 Р

Первый взнос: 10 347 000 Р

Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	От	До
ВТБ	От 6%	От 144 750 Р
Альфа-банк	От 6%	От 144 750 Р
Росбанк	От 6%	От 144 750 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 144 750 Р

Проверить ипотеку

Проверить, дадут ли ипотеку

Правовая компания, мы сотрудничаем с юристами, помогаем оформить сделку

№ 4089627367 - 26 июля в 18:30 - 55 просмотров (+2 сегодня)

Показать

29 490 000 Р

155 211 Р за сотку

В ипотеку от 144 750 Р/мес.

Посмотреть скан

8 981 327-91-97

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Кому-нибудь?

Когда можно посмотреть?

Добрый день! Расскажите по...

Идеи, идеи, идеи для развития

Агентство

Надежный партнер

Реклама, продвижение

Подписаться на продавца

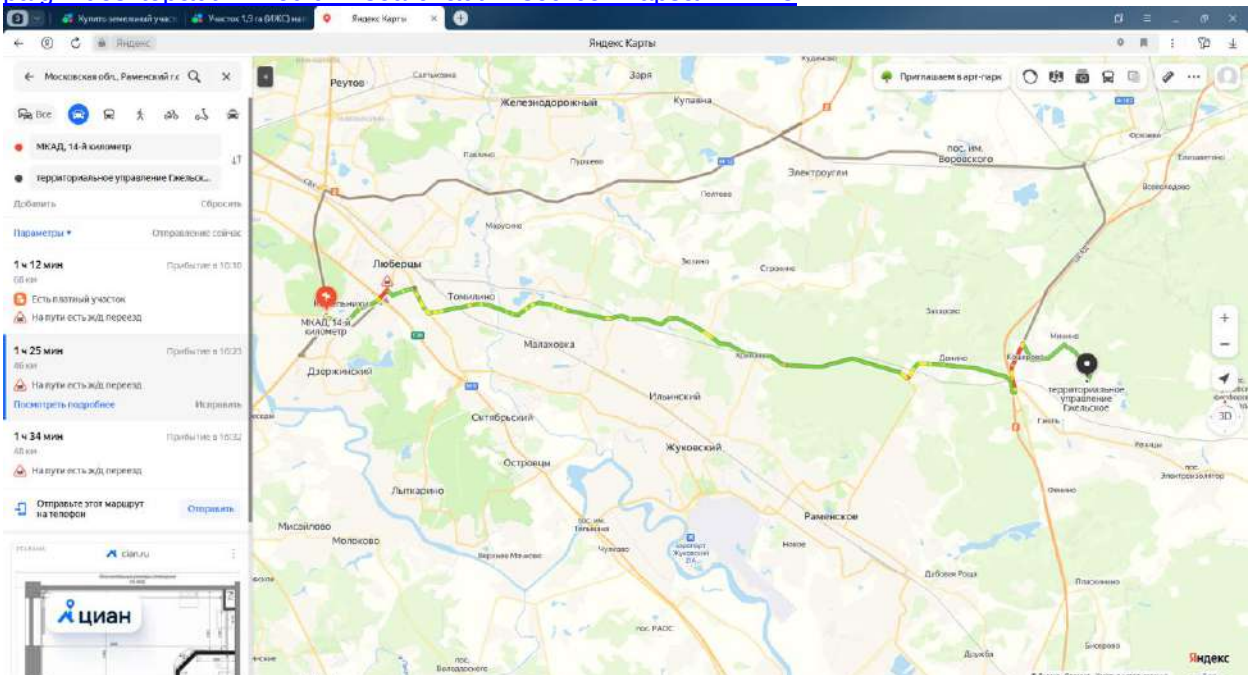
Контактное лицо

Василий Березин

Новый GAC GN8 от 26 775 Р/мес. 2 249 200 Р

Художник-портретист Алексей Бриков. От 50 000 Р!

https://yandex.ru/maps/?ll=38.132202%2C55.668596&mode=routes&rtext=55.658454%2C37.839286~55.629603%2C38.420666&rt=1&rtt=auto&ruri=yandexbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCqgxMDA00TY1MB180KDQvtGB0YHQUNGLCDQnNC-0YHQutCy0LAsINCC0JrQkNCULCAxNC3QuSDOutC40LvQvtC80LXRgtGAlgoNbIsXQhVCol5C~yandexbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCqoxNTA4NTU5NzA3EqsB0KDQvtGB0YHQUNGLCDQnNC-0YHQutC-0LLRgdC60LDRiYDQvtCx0LvQsNGB0YLRIcWq0KDQsNC80LXQvdGB0LrQuNC5INCz0L7RqNC-0L7RgdC60L7QuSDQvtC60YDRq9CzLCDRgtC10YDRqNC40YLQvtGA0LjOsNC70YzQvdC-0LUg0YPQv9GA0LDQstC70LXQvdC40LUg0JPQtC10LvRiNGB0LrQvtC1lgoNw64ZQhW2hF5C&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.28



24. https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnye_uchastki/uchastok_4797_ga_izhs_4064946598

Участок 47,97 га (ИЖС) на продажу в Сергиевом Посаде | Продажа земельных участков в Сергиевом Посаде | Авито

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Авто Помощь Категории Польза

Авито Все категории Поиск по объявлениям

Московская область, на границе, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 47,97 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 4797 сот. Расстояние от МКАД: 50 км

403 430 000 Р

64 100 Р за сотку

8 958 788-93-61

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть? Добрый день! Расскажите, по...

ДОМ.РФ Реализация федерального имущества Агентство На Авито с января 2020 Ресурсы проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо Швердьякова Кристина

TRIUMPH AUTO

Новый GAC GNB от 26 776 Р/мес. 2 249 200 Р

Деревянные купели с доставкой от Костромского Бондаря!

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Сообщения

Участок 47,97 га (ИЖС) на продажу в Сергиевом Посаде | Продажа земельных участков в Сергиевом Посаде | Авито

Для бизнеса Авто Pro Карьера в Авто Помощь Категории Польза

Авито Все категории Поиск по объявлениям

Московская область, на границе, метро

Об участке

Площадь: 4797 сот. Расстояние от МКАД: 50 км

Расположение

Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., д. Высоково Ярославское шоссе, 50 км



Описание

Аукцион по продаже земельного участка, находящегося по адресу: (Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., д. Высоково)

Общая площадь: 47,97 га

Дата окончания приема заявок: 30.09.2024 15:00:00

Дата проведения торгов: 04.10.2024 10:00:00

403 430 000 Р

64 100 Р за сотку

8 958 788-93-61

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш продавец? Торг участком? Когда можно посмотреть? Добрый день! Расскажите, по...

ДОМ.РФ Реализация федерального имущества Агентство На Авито с января 2020 Ресурсы проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо Швердьякова Кристина

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ОСАГО онлайн Полис за 2 минуты

Сообщения

Участок 47,97 га (ИЖС) на продажу в Сергиевом Посаде | Продажа земельных участков в Сергиевом Посаде | Авито

403 430 000 Р
84 100 Р за сотку

8 958 788-93-61

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг участком? Когда можно посмотреть? Добрый день! Расскажите, по...

ДОМ.РФ Реализация федерального имущества
Агентство
На Авито с ноября 2020
Результаты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Шварцман Кристина

Описание

Аукцион по продаже земельного участка, находящегося по адресу: (Московская обл., Сергиев-Посад, д. Высоково)

Общая площадь: 47,97 га

Дата окончания приема заявок: 30.09.2024 15:00:00

Дата проведения торгов: 04.10.2024 10:00:00

Кадастровые номера: 50:05:0000000:78083, 50:05:0060324-5, 50:05:0000000:78084

Участки подходят для малоэтажного жилищного строительства и располагаются между деревней Высоково и лесным массивом. В полутора километрах от объектов пролегает Ярославское шоссе (трасса М-8).

Подробная информация об объекте размещена на сайте ДОМ.РФ

Коммерческая недвижимость ДОМ.РФ

№ 406+346599 (вчера в 15:02: 6:32 просмотра (+4 сегодня))

Пожалуйста

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.26081072000493.38.137468825855734/16/@5w3uavc wd?text=50%3A05%3A0000000%3A78083&type=1&opened=50%3A5%3A0%3A78083>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:05:0000000:78083

Земельный участок 50:05:0000000:78083
Российская Федерация, Московская область, Сергиев-Посадский муниципальный район, городское поселение Сергиев-Посад, деревня Высоково, кадастровый номер участка (индивидуальное жилищное строительство) размещения дачных домов и садовых домов

Подать обращение

Информация	Строительство	Услуги
Субъект РФ	Московская область	
Муниципальное образование	Сергиев-Посадский Район	
Населенный пункт	ВЫСОВО	
Площадь, кв.м.	214 600	
Наличие границ	Отображены границы на ПКК	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид собственности	Федеральная собственность	
Вид разрешенного использования	индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов	
Типовая застройка	Строительство многоквартирного дома	
Объекты капитального строительства	Отсутствуют объекты капитального строительства	
Инженерные сети	Инженерные сети отсутствуют	
Водопровод и канализация в границах участка	есть/нет/отсутствует/планируется	
Транспортная доступность	Нет	
Дополнительная информация	Нет	

100 м

План 01.08.2024 | ЕМД 01.08.2024



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.25992286588873,38.14133325848468/18/@5w3uavc wd?text=50%3A05%3A0060324%3A5&type=1&opened=50%3A5%3A60324%3A5>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:05:0060324-5

Земельный участок 50:05:0060324-5
Московская область, Сергиево-Посадский район, городское поселение Сергиев Посад, п. Восточный, инж. маломасштабный кадастровый план (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)

Подать обращение

Информация	Строительство	Услуги
Субъект РФ	Московская область	
Муниципальное образование	Сергиево-Посадский Район	
Населенный пункт	Восточный	
Площадь, кв.м.	15 700	
Кадастровый номер	Отображены границы на ПКК	
Кадастровый номер	Земли населенных пунктов	
Вид собственности	Федеральная собственность	
Вид разрешенного использования	индивидуальное жилищное строительство (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)	
Потенциал использования	Строительство многоквартирного дома	
Объекты капитального строительства	Отсутствуют объекты капитального строительства	
Инженерные сети	Инженерные сети отсутствуют	
Входит в категорию, в отношении которой возмещены (возмещаются) дополнительные расходы территории (иной территории)	Нет	
Предназначен для предоставления публичных кадастровых сведений	Нет	
Дополнительная информация		

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.25653776652628,38.14448139970554/16/@5w3uavc wd?text=50%3A05%3A0000000%3A78084&type=1&opened=50%3A5%3A0%3A78084>

Публичная кадастровая карта

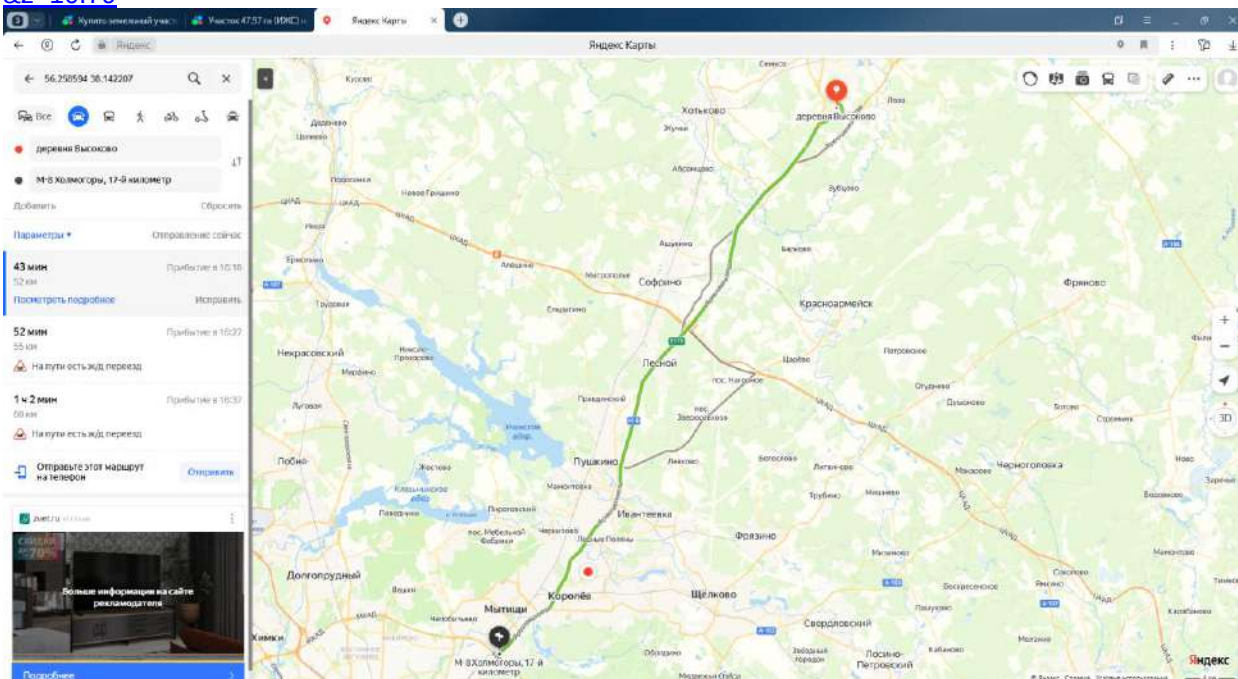
Участки 50:05:0000000:78084

Земельный участок 50:05:0000000:78084
Московская область, городское поселение Сергиев Посад, п. Восточный, инж. маломасштабный кадастровый план (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)

Подать обращение

Информация	Строительство	Услуги
Субъект РФ	Московская область	
Муниципальное образование	Сергиево-Посадский Район	
Населенный пункт	Восточный	
Площадь, кв.м.	249 480	
Кадастровый номер	Отображены границы на ПКК	
Кадастровый номер	Земли населенных пунктов	
Вид собственности	Федеральная собственность	
Вид разрешенного использования	индивидуальное жилищное строительство (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)	
Потенциал использования	Строительство многоквартирного дома	
Объекты капитального строительства	Отсутствуют объекты капитального строительства	
Инженерные сети	Инженерные сети отсутствуют	
Входит в категорию, в отношении которой возмещены (возмещаются) дополнительные расходы территории (иной территории)	Нет	
Предназначен для предоставления публичных кадастровых сведений	Нет	
Дополнительная информация		

https://yandex.ru/maps/?ll=38.036502%2C56.073890&mode=routes&rtext=56.258594%2C38.142207~55.884545%2C37.729489&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.79



25. https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_33_ga_izhs_3966513459

Участок 3,3 га (ИЖС) на продажу в Ногинске | Продажа земельных участков в Ногинске | Авито

Для бизнеса Авто Яго Карьера в Авто Поиск Кварталы Лоты

Авито Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселеный (ИЖС)

Участок 3,3 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



20 000 000 ₽
60 606 ₽ за сотку
В ипотеку от 01 104 922 ₽ в мес.
[Посмотреть фото](#)

8 958 716-87-95

Рассчитать ипотеку

Сергей
Частное лицо
На Авито с мая 2021
5 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

АПАРТАМЕНТЫ ПРЕМИУМ-КЛАССА НА ДАНИЛОВСКОМ ВАЛУ ИПОТЕКА 7,69%

DREAM RIVA

Сообщения

Участок 3,3 га (ИЖС) на продажу в Ногинске | Продажа земельных участков в Ногинске | Авито

Об участке

Площадь: 330 сот. Расстояние от МКАД: 48 км

Расположение

Московская обл., Богородский г.о., д. Калитино
Щелковское шоссе, 48 км



Описание

Продается земельный участок под инвестпроект (коттеджный поселок), прямоугольный, правильной формы. Ровный. В период весеннего половодья не затопливается. Вид разрешенного использования Для индивидуального жилищного строительства, категория земли Земля населенных пунктов, кадастровый номер участка: 50:16:0401041:13. Согласно градостроительного регламента ПЗЗ Богородского г.о. участок расположен в зоне Ж-2-1 (Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами) т.е., один из основных видов разрешенного использования - Блокированная жилая застройка (код 2.3.). Участок расположен на территории деревни Калитино, Богородского

20 000 000 ₽
60 606 ₽ за сотку
В ипотеку от 01 104 922 ₽ в мес.
[Посмотреть фото](#)

8 958 716-87-95

Рассчитать ипотеку

Сергей
Частное лицо
На Авито с мая 2021
5 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

ДREAM RIVA

АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

Сообщения

Участок 3,3 га (ОУК) на продажу в Ногинске | Продажа земельных участков в Ногинске | Авито

(код 2.1). Участок расположен на территории деревни Калитино, Богородского г.о., заведомо участок со стороны ул. Наскина. Площадь участка - 330 соток, участок размежеван, поставлен на кадастровый учёт. Один собственник - физическое лицо. На участке постройки отсутствуют. Подъезд к деревне с тротуаром по своей деревне - асфальт, последние 150 метров до участка полевой дорога. Согласно сведениям ЕПРН доступ к участку обеспечен через земельный участок с кадастровым номером: 50:16:0401041-990. Электричество - по границе участка. Перспективная газификация деревни по программе социальной газификации Подмосковья в 2025 - 2026 годах. В деревне есть продуктовый магазин. До г. Ногинска 6 км. До жд станции Ногинск 25 минут на общественном транспорте. Очень красивое место, вокруг деревни лес, в 2 км. от участка Луговое озеро, в 300 метрах от участка - река Шерна (очень чистая можно купаться, хорошая рыбалка). Экологически чистое место. Транспортная доступность от МКАД до участка по Горьковскому шоссе - 55 км. (1 час 15 мин. в пути); по новой платной скоростной трассе М-12 (съезд на МКАД в районе г. Ногинска) - 77 км. (1 час в пути). Огромный плюс участка в д. Калитино очень чистые подземные воды (т.е. своя питьевая вода прямо на участке). Более подробная информация по телефону.

20 000 000 ₽
60 606 ₽ за сотку
В ипотеку от 01 104 922 ₽ в мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 716-67-95

Рассчитать ипотеку

Сергей
Частное лицо
На Авито с мая 2021

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 20 000 000 ₽ X

Стоимость дома: 5 000 000 ₽ X

Первый взнос: 7 500 000 ₽ X

Срок ипотеки: 30 лет X

Одна заявка в несколько банков

ВТБ	Альфа-банк	Росбанк	Банк ДОМ.РФ
От 6% От 104 922 ₽	От 6% От 104 922 ₽	От 6% От 104 922 ₽	От 6% От 104 922 ₽

Сообщения

Участок 3,3 га (ОУК) на продажу в Ногинске | Продажа земельных участков в Ногинске | Авито

транспорт. Очень красивое место, вокруг деревни лес, в 2 км. от участка Луговое озеро, в 300 метрах от участка - река Шерна (очень чистая можно купаться, хорошая рыбалка). Экологически чистое место. Транспортная доступность от МКАД до участка по Горьковскому шоссе - 55 км. (1 час 15 мин. в пути); по новой платной скоростной трассе М-12 (съезд на МКАД в районе г. Ногинска) - 77 км. (1 час в пути). Огромный плюс участка в д. Калитино очень чистые подземные воды (т.е. своя питьевая вода прямо на участке). Более подробная информация по телефону.

20 000 000 ₽
60 606 ₽ за сотку
В ипотеку от 01 104 922 ₽ в мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 716-67-95

Рассчитать ипотеку

Сергей
Частное лицо
На Авито с мая 2021

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 20 000 000 ₽ X

Стоимость дома: 5 000 000 ₽ X

Первый взнос: 7 500 000 ₽ X

Срок ипотеки: 30 лет X

Одна заявка в несколько банков

ВТБ	Альфа-банк	Росбанк	Банк ДОМ.РФ
От 6% От 104 922 ₽	От 6% От 104 922 ₽	От 6% От 104 922 ₽	От 6% От 104 922 ₽

Проверить, дадут ли ипотеку

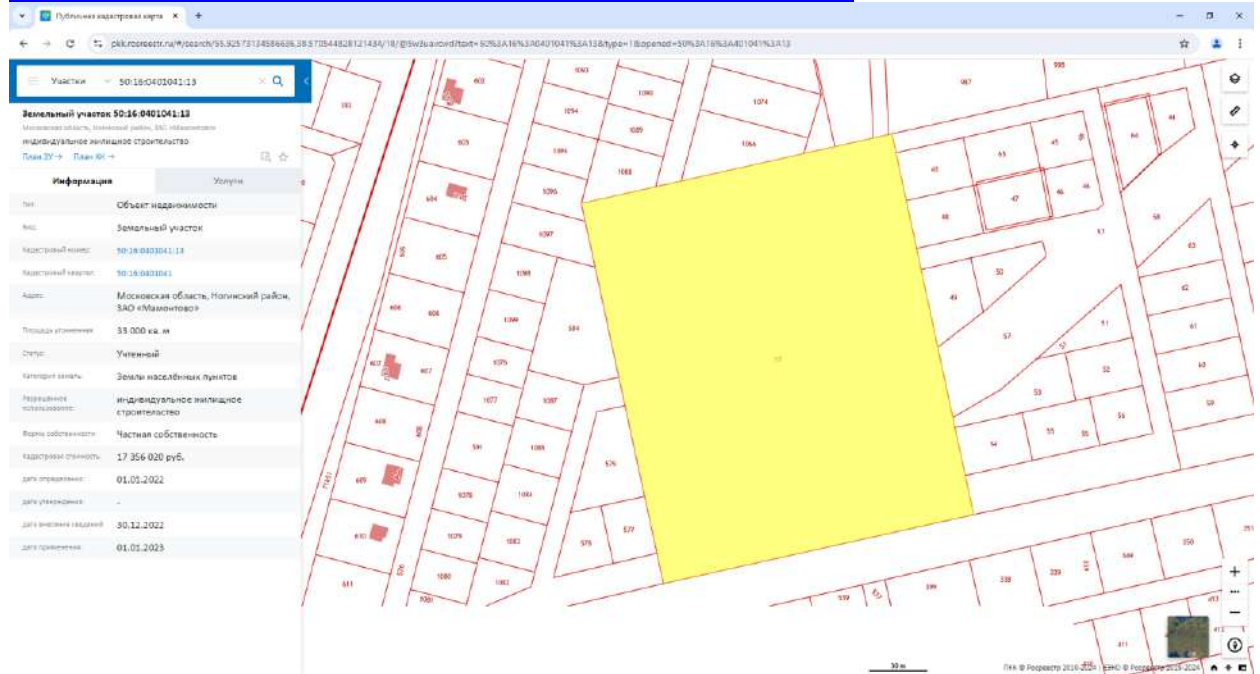
Переходя к оценке, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3966833488 - 8 июля в 17:01 - 262 просмотра (40 секунд)

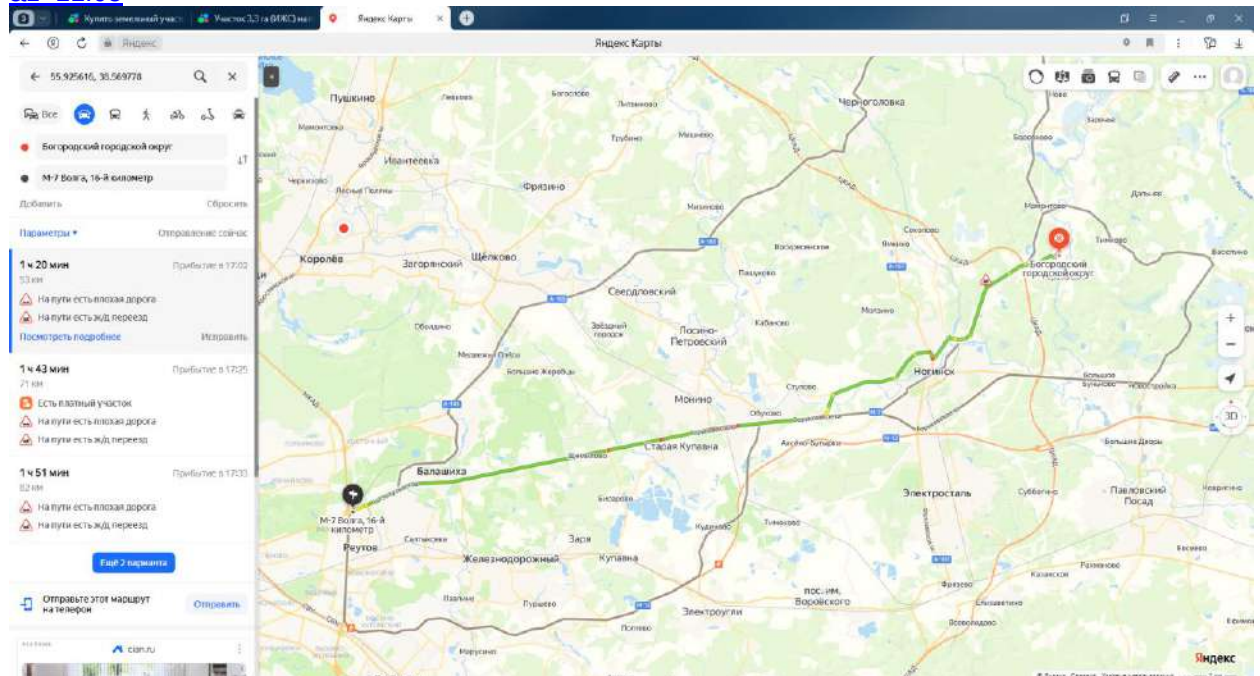
Пожаловаться

Сообщения

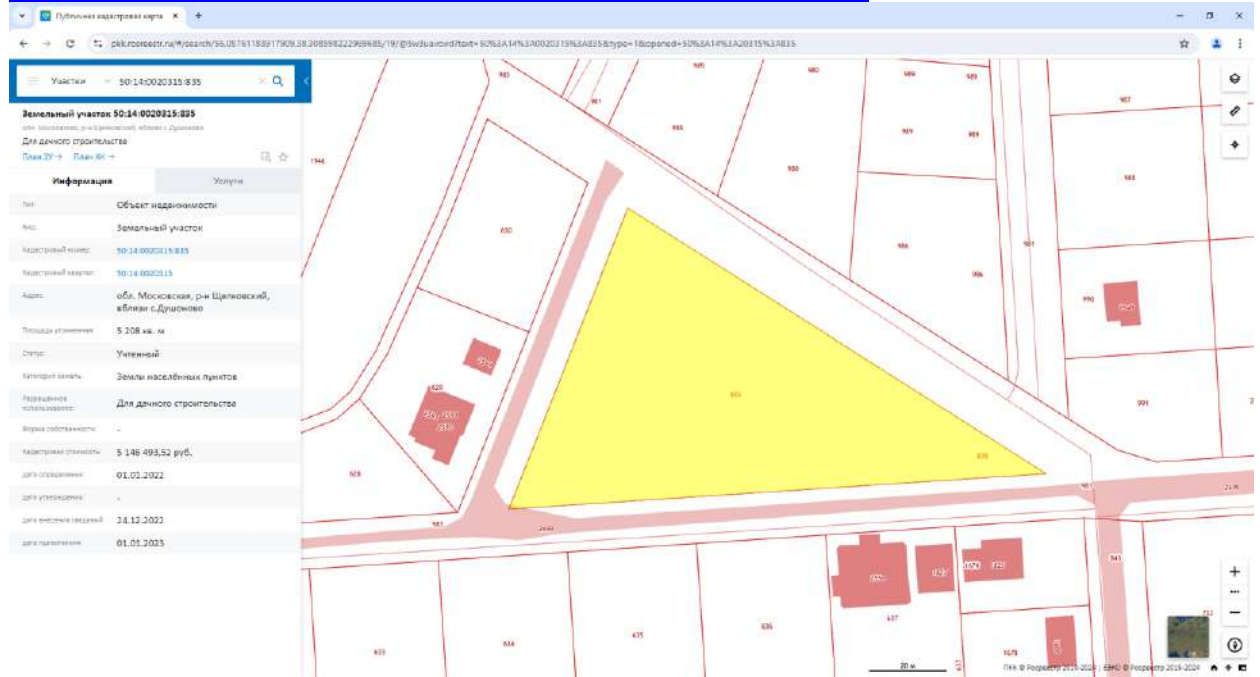
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.92573134586636,38.570544828121434/18/@5w3uavcw?text=50%3A16%3A0401041%3A13&type=1&opened=50%3A16%3A0401041%3A13>



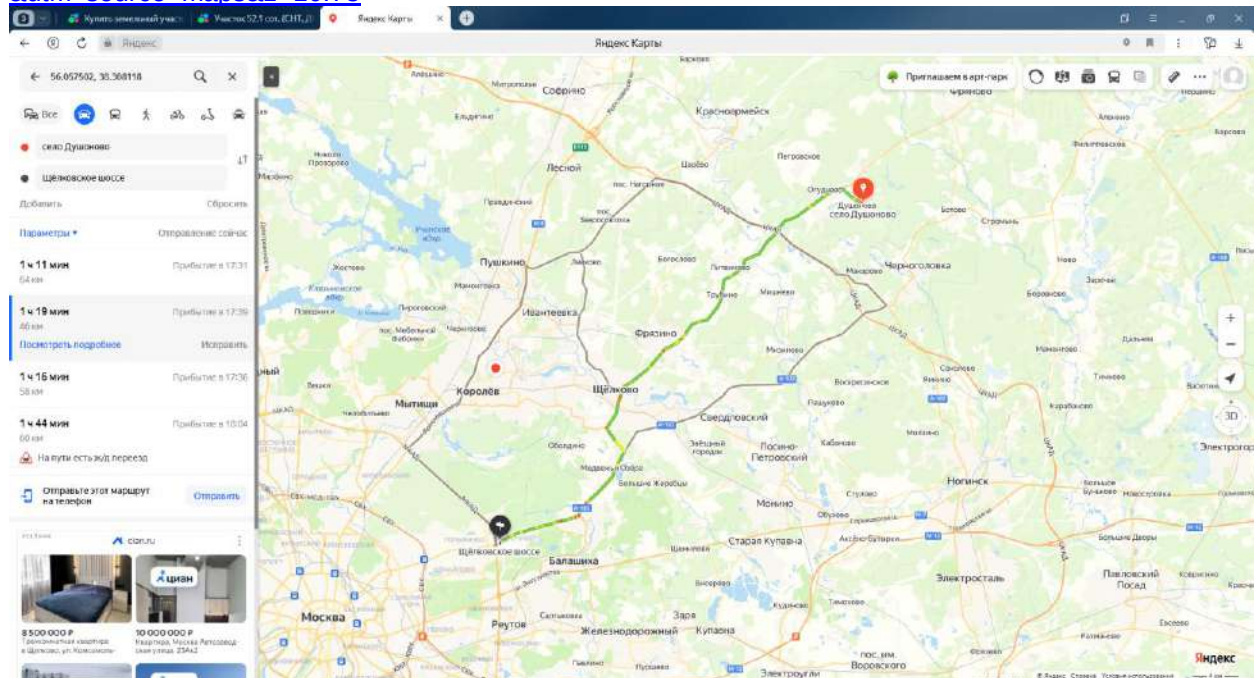
https://yandex.ru/maps/?ll=38.260115%2C55.856308&mode=routes&text=55.925616%2C38.569778~55.78143%2C37.847390&rtt=auto&rui=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.05



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.05761183917909,38.308598222969685/19/@5w3uavcwg?text=50%3A14%3A0020315%3A835&type=1&opened=50%3A14%3A0020315%3A835>



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.171641%2C55.935411&mode=routes&rttext=56.057502%2C38.308118~55.815270%2C37.844220&rt=1&rt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.73



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 03.03.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.03.2021 № 99/2021/378687695				
Кадастровый номер:			50:15:0040103:34	

Номер кадастрового квартала:	50:15:0040103
Дата присвоения кадастрового номера:	08.07.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Балашихинский, Восточнее деревни Абрамцево
Площадь:	44000 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	153677040
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:15:0040103:29
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	50:15:0040103:48, 50:15:0040103:47
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
(код объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.03.2021 № 99/2021/378687695				
Кадастровый номер:			50:15:0040103:34	

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	личное строительство
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
03.03.2021 № 99/2021/378687695	
Кадастровый номер:	50:15:0040103:34
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незащищенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	Манджиева Мария Александровна
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
03.03.2021 № 99/2021/378687695	
Кадастровый номер:	50:15:0040103:34
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 50-50-15/059/2013-110 от 11.06.2013
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Аренда, весь объект
дата государственной регистрации:	11.06.2013
номер государственной регистрации:	50-50-15/059/2013-196
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.06.2013 по 01.04.2043
3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Пятый Квартал", ИНН: 7703540034
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 01.04.2013, дата регистрации 11.06.2013, №50-50-15/059/2013-196
3. вид:	Доверительное управление, Московская область, Балашихинский район, Восточное деревни Абрамцево, кад. № 50:15:0040103:34, Земельный участок для дачного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 44 000 кв. м
дата государственной регистрации:	11.06.2013
номер государственной регистрации:	50-50-15/059/2013-110
3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 11.06.2013 по 30.11.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрированы ФСФР России 06.12.2011 за №2271
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют



8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

Земельный участок			
(тип объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
03.03.2021 № 99/2021/378687695			
Кадастровый номер:		50:15:0040103:34	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
03.03.2021 № 99/2021/378687695			
Кадастровый номер:		50:15:0040103:34	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477802.75	2210049.78	данные отсутствуют	7.5
2	477877.66	2210121.27	данные отсутствуют	7.5
3	478046.62	2210028.13	данные отсутствуют	7.5
4	478038.88	2210016.27	данные отсутствуют	0.1
5	477978.25	2209923.15	данные отсутствуют	0.1
6	477975.81	2209919.41	данные отсутствуют	0.1
7	477934.09	2209851.13	данные отсутствуют	0.1
8	477932.13	2209848.01	данные отсутствуют	7.5
9	477923.46	2209853.46	данные отсутствуют	7.5
10	477919.34	2209853.14	данные отсутствуют	7.5
11	477914.47	2209852.77	данные отсутствуют	0.1
12	477910.95	2209855.39	данные отсутствуют	7.5
13	477863.62	2209888.75	данные отсутствуют	7.5
14	477853.02	2209896.82	данные отсутствуют	7.5
15	477847.8	2209893.6	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : _____	Всего разделов: _____
03.03.2021 № 99/2021/378687695			
Кадастровый номер:		50:15:0040103:34	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона № _____				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	477840.83	2209898.24	данные отсутствуют	7.5
17	477846.45	2209901.94	данные отсутствуют	7.5
18	477745.11	2209978.69	данные отсутствуют	7.5
19	477736.74	2209983.94	данные отсутствуют	7.5
20	477733.66	2209983.86	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



ПОЛУЧЕНО

11.07.13

ДОГОВОР

аренды земельного участка

КОПИЯ

Московская область, г. Балашиха

«01» апреля 2013 года

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское» (зарегистрировано «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045000713845, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 007126313, выданным «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 53, ИНН 5001048269, КПП 500101001, р/с 40703810200000024198 в ОАО АКБ "ПРОБизнесБАНК", к/с 30101810600000000986, БИК 044525986), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Злобиной Ольги Витальевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал» (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 № 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, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Росинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 301018104060000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Серова Павла 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, и Арендатор принимает следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 44 000 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для дачного строительства, кадастровый номер: 50:15:0040103:34, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Протокола общего собрания членов НП «Покровское» №5 от 30.10.2007г. и Акта приема-передачи земельного участка от 30.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» марта 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-15/069/2007-124, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «26» февраля 2013 года серия 50-АД № 789993 (повторное, взамен свидетельства: серия 50-НВ № 387007, дата выдачи 07.03.2008; серия 50-НД № 921621, дата выдачи 29.04.2010), далее именуемый «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет 30 (Тридцать) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитуты или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду для дачного строительства.

1

КОПИЯ ВЕРНА

подпись

Представитель по доверенности
Д.В. Горин

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 4000 (Четыре тысячи) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

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 Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объект 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;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект 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 Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно произвести выплату 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 Объекта;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект 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. 425 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 (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:	Арендатор:
Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское» Место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 53; ИНН 5001048269, КПП 500101001, ОГРН 1045000713845 Банковские реквизиты: р/с 40703810200000024198 в ОАО АКБ "ПРОБИЗНЕСБАНК", к/с 30101810600000000986, БИК 044525986	ООО «ПятыйКвартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьиноорошинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Директор  /О.В. Злобина/	Генеральный директор  /П.В. Серов/



Акт приема-передачи
по договору аренды земельного участка от 01.04.2013г.

Московская область, г. Балашиха

«01» апреля 2013 года

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское» (зарегистрировано «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045000713845, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 007126313, выданным «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 53, ИНН 5001048269, КПП 500101001, р/с 40703810200000024198 в ОАО АКБ "ПРОБИЗНЕСБАНК", к/с 30101810600000000986, БИК 044525986), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Директора Злобиной Ольги Витальевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (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 № 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, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьиноорощинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Серова Павла Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящий акт к договору аренды земельного участка от 01.04.2013, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

- земельный участок общей площадью 44 000 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для дачного строительства, кадастровый номер: 50:15:0040103:34, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Протокола общего собрания членов НП «Покровское» №5 от 30.10.2007г. и Акта приема-передачи земельного участка от 30.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» марта 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-15/069/2007-124, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «20» февраля 2013 года серия 50-АД № 789993 (повторное, взамен свидетельства: серия 50-НВ № 387007, дата выдачи 07.03.2008; серия 50-НД № 921621, дата выдачи 29.04.2010), далее именуемый «**Объект**».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющемся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.



3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту 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:	Арендатор:
Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское» Место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 53; ИНН 5001048269, КПП 500101001, ОГРН 1045000713845 Банковские реквизиты: р/с 40703810200000024198 в ОАО АКБ "ПРОБИЗНЕСБАНК", к/с 30101810600000000986, БИК 044525986	ООО «ПятыйКвартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьинощинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225
Директор  /О.В. Злобина/	Генеральный директор  /П.В. Серов/



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Московской области

Номер регистрационного округа **50**

Проведена государственная регистрация *аренда*

Дата регистрации **11 июля 2013**

Номер регистрации **50-50-05/2013-196**

Регистратор *Секрет М. И.*



экземпляр/counterpart
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Everest Asset Management LLC

Соглашение о замене стороны

к Договору аренды земельного участка от 01.04.2013г.

г. Москва

«30» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское», в лице Директора Злобиной Ольги Витальевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка от 01.04.2013г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 44 000 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для дачного строительства, кадастровый номер: 50:15:0040103:34, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, далее – «Земельный участок», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «11» июня 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.

2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.



7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель:

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское» зарегистрировано «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045000713845, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 007126313, выданным «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 53, ИНН 5001048269, КПП 500101001, р/с 40703810200000024198 в ОАО АКБ "ПРОБИЗНЕСБАНК", к/с 30101810600000000986, БИК 044525986

Директор Злобина Ольга Витальевна

Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивинский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5)

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 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, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-Кородинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитonenko Сергей Александрович

ПОЛУЧЕНО

24 НОЯ 2016

Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды земельного участка от «01» апреля 2013 г.

Московская область, г. Балашиха

«10» октября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкмановой Линыры Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды земельного участка от «01» апреля 2013 г. (далее по тексту – «Договор»), зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «11» июня 2013 года, номер регистрации 50-50-15/059/2013-196, о нижеследующем:

1. Стороны договорились дополнить Договор пунктом 8.5. следующего содержания:

«8.5. Настоящим Стороны договорились, что Арендатор обязуется выкупить Объект в собственность до момента ввода в эксплуатацию первого из построенных на территории Объекта объектов недвижимости, при этом Цена Объекта по договору о выкупе будет не ниже стоимости Объекта, указанной в отчете оценщика ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», используемом для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и действующем на момент заключения договора о выкупе Объекта.

Цена выкупа Объекта должна быть оплачена Арендатором Арендодателю в срок не позднее чем через три месяца с даты заключения Сторонами договора о выкупе Объекта в собственность Арендатора.

Арендные платежи, уплачиваемые Арендатором по настоящему Договору в цену выкупа Объекта не включаются.».

2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его государственной регистрации.

4. 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:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Калкамановой Лилары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»

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 № 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, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
Номер регистрационного округа	Дополнительного
Произведена государственная регистрация	
Дата регистрации	15.08.2018
Номер регистрации	50-06/005-2018/008/2018-157/1
Регистратор	(Ф.И.О.)





**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040942-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

АО «ОПЕИОИ», Москва 2021 г., -б- ТЗ № 072.







ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 230005-035-000145 от 19.10.2023 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 оценщика», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 23 078023 Выдан (когда, кем): 26.04.2023 г., ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере Страховой премии 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 2024 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 2024 г. по 31 декабря 2024 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 Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правил страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ЦАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П. Г.Р.Юрьева
 На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 230005-035-000144 от 19.10.2023 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.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/ 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. Луленко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2024 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 2024 г. по 31 декабря 2024 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков


 Г.П.Орьев
 М.П.


На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.



В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
206 (Двести шесть) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Идентификатор документа 12666f61-c015-4f47-991a-37491cc2d33d



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	06.08.2024 14:47 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	06.08.2024 14:48 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа