Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/23-309

от 12 декабря 2023 года

Оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Определение справедливой стоимости 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 № 309 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	12 декабря 2023 г.
Дата составления отчета:	12 декабря 2023 г.

г. Королёв МО, 2023 г.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	5
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	8
1.3. Сведения о заказчике оценки	9
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	9
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	9
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	10
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	12
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	13
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	13
1.11. Методология определения справедливой стоимости	14
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	18
2.1. Общие положения	18
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	18
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	21
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	30
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	30
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	31
3.1. Общие положения	31
3.2. Анализ рынка недвижимости	31
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	90
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных	90
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	92
5.1. Общие положения	92
5.2. Основные понятия оценки	92
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	93
5.4. Согласование результатов оценки	100
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	101
6.1. Выбор подходов и методов оценки	101
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	103
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	125
6.4. Согласование результатов оценки	125
VII. ВЫВОДЫ	126
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	127
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	129
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	192

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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.

«12» декабря 2023 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 309 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь 22 753 +/- 53 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6099;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь 34 734 +/- 65 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6110;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь 41 793 +/- 72 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6111;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь 5 009 +/- 25 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6107;
- земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 7 162 +/- 30 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6106.

Оценка проведена по состоянию на 12 декабря 2023 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

321 700 000
(Триста двадцать один миллион семьсот тысяч)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	67 000 000
2	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	98 300 000
3	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	116 300 000
4	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	16 800 000
5	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	23 300 000

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

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 309 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объекты оценки, включая права на объекты оценки.

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

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

Таблица 1.

Перечень и характеристики земельных участков, которые являются объектами оценки

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь 22 753 +/- 53 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6099	коммуникаций нет (по границе)	66 900 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь 34 734 +/- 65 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6110	коммуникаций нет (по границе)	98 500 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь 41 793 +/- 72 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6111	коммуникаций нет (по границе)	116 500 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь 5 009 +/- 25 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6107	коммуникаций нет (по границе)	16 600 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь 7 162 +/- 30 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6106	коммуникаций нет (по границе)	23 200 000

Состав объектов оценки – отдельных частей объекты оценки не имеют.

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

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

Таблица 2.

Данные об ограничениях и обременениях прав на объекты оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	50:15:0040302:6099	есть	Договор аренды № 438 от 22.11.2016 г. с Дополнительными соглашениями № 1 от 28.04.2017 г.; № 2 от 30.10.2020 г.; № 3 от 27.05.2022 г.; № 4 от 27.05.2022 г.; № 5 от 07.12.2022 г. к нему	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН(при наличии таковых)
2	50:15:0040302:6110	есть	Договор аренды № 438 от 22.11.2016 г. с Дополнительными соглашениями № 1 от 28.04.2017 г.; № 2 от 30.10.2020 г.; № 3 от 27.05.2022 г.; № 4 от 27.05.2022 г.; № 5 от 07.12.2022 г. к нему	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН(при наличии таковых)
3	50:15:0040302:6111	есть	Договор аренды № 438 от 22.11.2016 г. с Дополнительными соглашениями № 1 от 28.04.2017 г.; № 2 от 30.10.2020 г.; № 3 от 27.05.2022 г.; № 4 от 27.05.2022 г.; № 5 от 07.12.2022 г. к нему	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН(при наличии таковых)
4	50:15:0040302:6107	есть	Договор аренды № 438 от 22.11.2016 г. с Дополнительными соглашениями	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН(при

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
			№ 1 от 28.04.2017 г.; № 2 от 30.10.2020 г.; № 3 от 27.05.2022 г.; № 4 от 27.05.2022 г.; № 5 от 07.12.2022 г. к нему	наличии таковых)
5	50:15:0040302:6106	есть	Договор аренды № 438 от 22.11.2016 г. с Дополнительными соглашениями № 1 от 28.04.2017 г.; № 2 от 30.10.2020 г.; № 3 от 27.05.2022 г.; № 4 от 27.05.2022 г.; № 5 от 07.12.2022 г. к нему	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН(при наличии таковых)

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

2. Цель оценки.

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

3. Оценка проводится в соответствии:

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

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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

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

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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектами оценки;
- участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 12.12.2023 г.
- предполагаемое использование объектов – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объектов оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

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

5. Дата оценки – 12.12.2023 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

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

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.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемые объекты. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объектов оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объектов оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату определения стоимости объектов оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объектов.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «25» октября 2011 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектам, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объектов оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объектов оценки предполагает, что текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.
- Объекты оценки не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на стоимость объектов.

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

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

Общие сведения об оценщике	**Чужмаков Игорь Александрович** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен 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	chuzhmakov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 220005-035-000163 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

	2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО) для корреспонденции	115184, г. Москва, а/я 10

1.3. Сведения о заказчике оценки

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

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

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

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

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

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

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.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 11 из 235

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 оцениваемых объектов. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- расчет стоимости объекта (объектов) оценки проводится при условии отсутствия на нем (них) объектов капитального строительства, если таковые имеются, т.е. объект (объекты) оценки рассматривается (-ются) как свободный (–ые) от застройки (незастроенный (-ые));
- информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объектах оценки и определить их стоимость; оцениваемые земельные участки не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости, а именно:
  - подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель - земли населенных пунктов;

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

- вид разрешенного использования оцениваемых земельных участков – для жилищного строительства;
- из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях жилищного строительства не выявлено;
- на оцениваемых земельных участках отсутствуют улучшения в виде зданий и иных объектов капитального строительства;
- оцениваемые земельные участки по прежнему располагаются в местности, где уровень грунтовых вод не угрожает их прямому предназначению (затопляемость отсутствует);
- существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемых земельных участках не произошло - коммуникаций нет (по границе);
- состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

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

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв. м	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	не применяется	не использовался	67 000 000	67 000 000
2	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	не применяется	не использовался	98 300 000	98 300 000
3	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	не применяется	не использовался	116 300 000	116 300 000
4	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	не применяется	не использовался	16 800 000	16 800 000
5	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	не применяется	не использовался	23 300 000	23 300 000
	Итого					**321 700 000**

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

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

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

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

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

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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

> 13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:
>
> (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
>
> (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).
>
> 14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 15 из 235

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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-Мертона 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.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на каждый земельный участок	представлены в Приложении 2 настоящего отчета	копии
2	Договор аренды	№ 438 от 22.11.2016 г.	копия
3	Акт приема-передачи к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	от 22.11.2016 г.	копия
4	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	№1 от 28.04.2017 г.	копия
5	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	№2 от 30.10.2020 г.	копия
6	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	№3 от 27.05.2022 г.	копия
7	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	№4 от 27.05.2022 г.	копия
8	Дополнительное соглашение к Договору аренды № 438 от 22.11.2016 г.	№5 от 07.12.2022 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 объектами оценки являются объекты недвижимости, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь 22 753 +/- 53 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6099;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь 34 734 +/- 65 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6110;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь 41 793 +/- 72 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6111;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства, площадь 5 009 +/- 25 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6107;
- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадь 7 162 +/- 30 кв. м, местоположение: Московская область, г. Балашиха, кадастровый номер: 50:15:0040302:6106.

Отдельных частей объекты оценки не имеют.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки входят в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», что подтверждается соответствующими записями в Выписках из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на каждый оцениваемый земельный участок.

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 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. Объекты оценки имеют ограничения прав и обременения в виде *доверительного управления*, что подтверждается соответствующими записями в Выписках из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на каждый оцениваемый земельный участок.

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.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 19 из 235

В соответствие 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. Объекты оценки имеют ограничение (обременение) права в виде зарегистрированного Договора аренды. Основные положения Договора аренды представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Основные положения Договора аренды земельных участков

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор аренды земельных участков №438 от 22.11.2016 г. с Дополнительными соглашениями № 1 от 28.04.2017 г.; № 2 от 30.10.2020 г.; № 3 от 27.05.2022 г.; № 4 от 27.05.2022 г.; № 5 от 07.12.2022 г. к нему
Арендодатель	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Гранель Строй»
Период действия Договора аренды	с 22.11.2016 г. до 31.12.2028 г.
Цель аренды	Для жилищного строительства
Ежемесячная арендная плата	Ежемесячная арендная плата для любого из земельных участков определяется как 1/12 часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога в отношении соответствующего земельного участка за текущий год, увеличенная на 20%, и рассчитывается следующим образом: Н*К*к/12*1,2, в том числе НДС 20%, где Н – налоговая ставка; К – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка; к – повышающий коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

2. При оценке объектов оценки учитывается тот факт, что на оцениваемые земельные участки заключен Договор аренды.

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;

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 21 из 235

- соотношение площади земельного участка и площади его застройки,

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

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

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	50:15:0040302:6099	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
2	50:15:0040302:6110	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
3	50:15:0040302:6111	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
4	50:15:0040302:6107	земли населенных пунктов	для жилищного строительства
5	50:15:0040302:6106	земли населенных пунктов	для жилищного строительства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения – ТЗ № 1 «Центр региона»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью»; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);

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

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

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

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

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

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

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города **может быть только один** в отличии от любой другой зоны.	I

ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон **может быть несколько** внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

3476/22 ООО "Центр оценки инвестиций"

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

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

Таблица 6.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Адрес объекта
1	50:15:0040302:6099	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
2	50:15:0040302:6110	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
3	50:15:0040302:6111	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
4	50:15:0040302:6107	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)
5	50:15:0040302:6106	Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра - Покровское)

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

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

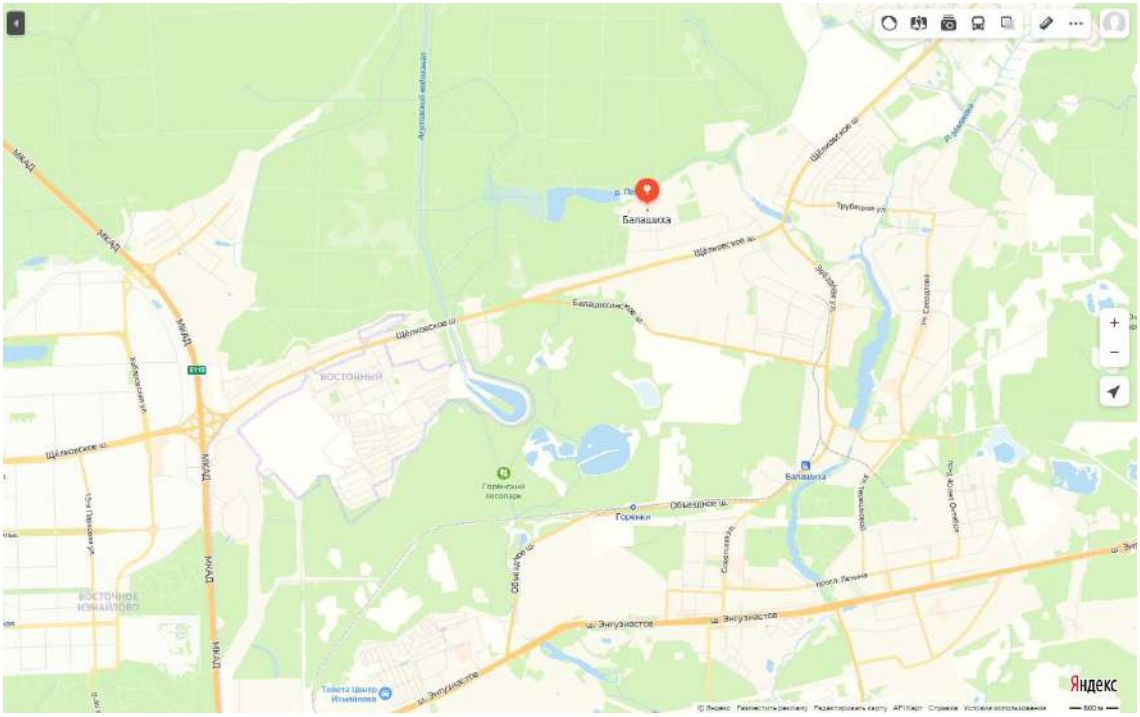


Рис. 1. Местоположение объектов оценки.

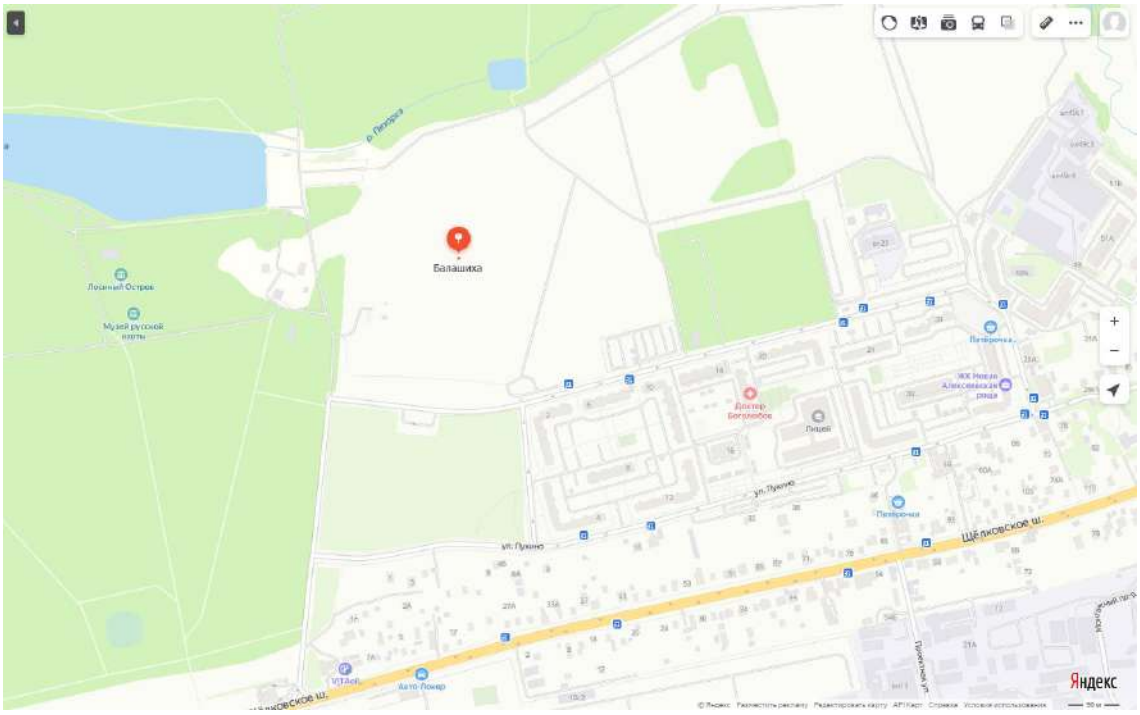


Рис. 2. Местоположение объектов оценки.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

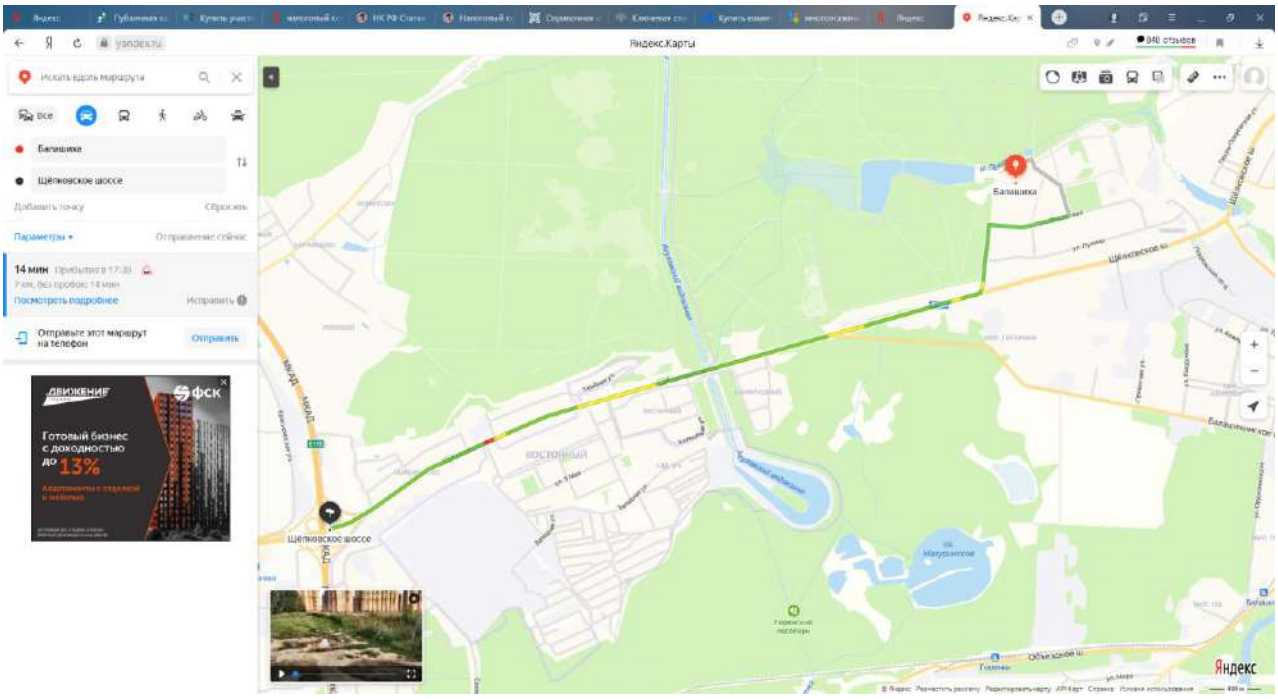
Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

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	50:15:0040302:6099	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
2	50:15:0040302:6110	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
3	50:15:0040302:6111	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
4	50:15:0040302:6107	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе
5	50:15:0040302:6106	в пределах до 15 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	7 км по Щелковскому шоссе

Подтверждение информации



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

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

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

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

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

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

Таблица 8.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
1	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	22 753,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
2	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	34 734,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
3	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	41 793,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
4	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	5 009,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	
5	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	7 162,0	нет (по границе)	без сильных перепадов высот (ровный)	

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

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото ниже.

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

Фото 1. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6099

Фото 2. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6099

Фото 3. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6099

Фото 4. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6106

Фото 5. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6106

Фото 6. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6106

Фото 7. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6107

Фото 8. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6107

Фото 9. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6107

Фото 10. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6110

Фото 11. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6110

Фото 12. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6110

Фото 13. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6111

Фото 14. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6111

Фото 15. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6111

Фото 16. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6111

Фото 17. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6111

Фото 18. Земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:6111

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	50:15:0040302:6099	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 4	представлен в табл. 4	н/д
2	50:15:0040302:6110	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 4	представлен в табл. 4	н/д
3	50:15:0040302:6111	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 4	представлен в табл. 4	н/д
4	50:15:0040302:6107	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 4	представлен в табл. 4	н/д
5	50:15:0040302:6106	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	50:15:0040302:6099	отсутствует
2	50:15:0040302:6110	отсутствует
3	50:15:0040302:6111	отсутствует
4	50:15:0040302:6107	отсутствует
5	50:15:0040302:6106	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	50:15:0040302:6099	в наличии	нет	нет
2	50:15:0040302:6110	в наличии	нет	нет
3	50:15:0040302:6111	в наличии	нет	нет
4	50:15:0040302:6107	в наличии	нет	нет
5	50:15:0040302:6106	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, оцениваемые объекты используются как инвестиционные объекты – вложение денежных средств паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи или сдачи объектов в аренду.

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

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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 определение исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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

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

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

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

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

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

Таблица 12.

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

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

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

https://gks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm).
2. http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/.

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

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

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

1. По оценке Минэкономразвития России, в октябре 2023 г. **ВВП** превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (в сентябре +5,6% г/г), а уровень двухлетней давности – на +1,8% (+1,5% в сентябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,3% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +3,2% г/г, к уровню двухлетней давности на +1,1%.

2. Рост **промышленного производства** в октябре составил +5,3% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности сохраняется существенный прирост: +3,6% после +3,4% в сентябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,2% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,5% г/г после +3,3% г/г за 9 месяцев 2023 г.

3. В октябре выпуск **обрабатывающей промышленности** продолжил расти высокими темпами: +9,5% г/г после +10,9% г/г в сентябре. С устранением сезонного фактора выпуск немного увеличился относительно прошлого месяца (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,2% в октябре после +8,5% в сентябре. По итогам 10 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,4% г/г после +7,1% г/г за 9 месяцев 2023 г.

Основной вклад в рост выпуска обрабатывающей промышленности шестой месяц подряд обеспечивает **машиностроительный комплекс** (+4,5 п.п.). Вместе с **химическим и металлургическим комплексами** эти три сектора дают около 85% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. Машиностроительный комплекс в октябре вырос на +28,2% г/г после +35,9% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +25,5% г/г после +31,8% г/г). При этом в октябре, как и месяцем ранее, отмечалась положительная динамика во всех подотраслях комплекса: производство **компьютерного и электронного оборудования** (+31,4% г/г), **электрооборудования** (+25,4% г/г), **машин и оборудования, не включённых в другие группировки** (+12,7% г/г), **автопроизводство** (+41,0% г/г), **прочих транспортных средств** (+27,7% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса увеличил темпы до +20,2% после +18,6% месяцем ранее.

3.2. Динамика выпуска **металлургического комплекса** в октябре составила +9,4% г/г после +11,6% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,0 п.п.). При этом возобновился рост **металлургического производства**: +1,2% г/г после -0,1% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в октябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,6% после +11,1% месяцем ранее.

3.3. Продолжилось ускорение роста выпуска **химической промышленности**: +15,0% г/г после +14,7% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,6 п.п.). Наибольшую поддержку росту оказало **производство химических веществ и продуктов** (+15,6% г/г после +15,1% г/г). Улучшение темпов также и в **фармацевтической отрасли** – +13,8% г/г после +12,8% г/г. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в октябре превышен на +8,6% после +13,1% месяцем ранее.

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс второй месяц находится в отрицательной зоне – в октябре -1,9% г/г после -0,6% г/г. К уровню двухлетней давности динамика выпуска составила -1,7% после +0,5% месяцем ранее.

3.5. Пищевая промышленность в течение всего 2023 г. удерживает высокие темпы роста – в октябре +4,2% г/г после +4,5% г/г в сентябре. При этом существенно выросло производство напитков до +4,4% г/г после -1,8% г/г месяцем ранее. Динамика к уровню двухлетней давности в целом по комплексу также остаётся высокой: +5,4% после +7,7% месяцем ранее.

4. В октябре **добывающий сектор** продолжил улучшение динамики: -0,1% г/г после -0,7% г/г в сентябре, в том числе на фоне увеличения **добычи угля** (+2,2% г/г после +2,1% г/г). Рост также продолжает демонстрировать отрасль **предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых** (+6,3% г/г после +3,7% г/г в сентябре).

С устранением сезонного фактора в октябре в целом по сектору рост на +0,2% м/м SA. К уровню двухлетней давности – небольшое улучшение динамики до -2,1% после -2,3% месяцем ранее. По итогам 10 месяцев 2023 г. добыча полезных ископаемых составила -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение полугода.

5. Инвестиционная активность в 3 квартале 2023 г. оказалась намного выше ожиданий. Рост по полному кругу организаций: +13,3% г/г после +12,6% г/г кварталом ранее, а с учётом фактора сезонности +5,6% кв/кв SA после +6,3% кв/кв SA. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+15,9% после +16,3 во 2 квартале). По итогу 9 месяцев 2023 г. темпы роста инвестиций достигли +10,0% г/г (+7,6% г/г в I полугодии).

6. Рост **объёма строительных работ** в годовом выражении в октябре составил +3,2% г/г после +8,4% г/г месяцем ранее, но к уровню двухлетней давности, наоборот, ускорился до +12,2% (+11,4% в сентябре). С исключением сезонности в октябре объём строительных работ вырос на +0,5% м/м SA после сокращения на -2,2% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. рост составил +8,1% г/г (+8,8% г/г за 9 месяцев 2023 г.).

7. В октябре рост объёмов **оптовой торговли** ускорился до +25,5% г/г после +21,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности снижение замедлилось до -4,0% (-6,9% в сентябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в октябре выросли на +2,4% м/м SA после -1,4% м/м SA в сентябре. По итогам 10 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +9,5% г/г (по итогам 9 месяцев 2023 г. рост был на +7,7% г/г).

8. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в октябре вырос на +5,5% г/г (+12,7% г/г в сентябре). К уровню двухлетней давности рост остаётся на высоком уровне: +18,2% (+29,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства снизились на -2,4% м/м SA после значительного прироста в сентябре на +12,1% м/м SA. В целом за 10 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,9% г/г (за 9 месяцев на +1,3% г/г).

По предварительным данным Росстата, в октябре выросло производство **мяса** (+2,0% г/г после +1,3% в сентябре) и **молока** (+2,0% г/г после +1,8% в сентябре). Производство **яиц** сократилось на -1,3% г/г, как и месяцем ранее.

9. В октябре **грузооборот транспорта** вырос на +2,8% г/г после роста на +1,7% г/г в сентябре. К уровню двухлетней давности падение замедлилось до -3,8% (-5,1% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в октябре вырос на +0,2% м/м SA после сокращения на -1,0% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта улучшилась и составила -0,8% г/г (после -1,2% г/г за 9 месяцев 2023 г.).

Без трубопроводного транспорта в октябре грузооборот вырос на +2,5% г/г после роста на +2,7% г/г в сентябре, а к уровню двухлетней давности не изменился: 0,0% после роста на +0,7% месяцем ранее. С исключением сезонности в октябре возобновился рост: +0,1% м/м SA после -0,3% м/м SA в сентябре. В целом за 10 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,5% г/г, как и за 9 месяцев.

10. Кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в октябре превысило уровень прошлого года на +25,0% г/г после +25,4% г/г в сентябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +2,0% м/м SA (+2,2% м/м SA в сентябре).

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении замедлилось до +25,6% г/г после +27,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост – на +1,9% м/м SA (+2,2% м/м SA в сентябре).

Рублёвое **кредитование физических лиц** (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +23,8% г/г после +22,3% г/г в сентябре. С исключением сезонности рост практически сохранился на уровне сентября: +2,3% м/м SA после +2,4% м/м SA.

11. Потребительская активность в октябре продолжила уверено расти.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в октябре продемонстрировал ускорение до +10,7% г/г в реальном выражении после +10,0% г/г месяцем ранее (+3,3% к октябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,3% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в октябре вырос до +12,7% г/г в реальном выражении после +12,2% г/г в сентябре (+1,2% к уровню октября 2021 г). С учётом сезонности рост на +1,3% м/м SA после +1,2% м/м SA месяцем ранее. В целом за 10 месяцев текущего года показатель составил +5,5% г/г в реальном выражении.

Платные услуги населению в октябре были на +5,1% г/г выше уровня прошлого года в реальном выражении после +4,4% г/г в сентябре (+7,6% к октябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,5% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее. За 10 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г.

Оборот общественного питания в октябре ускорился до +8,3% г/г в реальном выражении после +7,2% г/г месяцем ранее (+18,3% к октябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,3% м/м SA после +0,6% м/м SA в сентябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

12. По итогам октября **инфляция** составила 6,7% г/г после 6,0% г/г в сентябре. По состоянию на 27 ноября 2023 г. инфляция год к году 7,5% (на 20 ноября – 7,3% г/г). С начала года по 27 ноября потребительские цены выросли на 6,7%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в октябре составил +13,5% г/г (в сентябре +10,9% г/г). В целом по промышленности в октябре 2023 г. индекс вырос на +21,6% г/г после +16,7% г/г в сентябре.

13. После стабильной **ситуации на рынке труда** в течении последних трёх месяцев безработица в октябре вновь обновила исторический минимум и составила 2,9% от рабочей силы.

В сентябре 2023 г. *(по последней оперативной информации)* **рост заработной платы** в номинальном выражении остался на высоком уровне и составил +13,6% г/г после +15,1% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – +7,2% г/г после +9,5% г/г. За 9 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,2% г/г, реальная – на +7,4% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–окт.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность														
ВВП	3,2	5,0	5,5	5,6	5,5	5,2	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	1,9	5,5	4,0	12,7	-6,3	-2,9	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	8,1	3,2	8,0	8,4	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	9,5	25,5	22,9	21,2	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,3	10,7	9,6	10,0	9,4	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,5	12,7	11,3	12,2	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	5,1	4,9	4,4	5,0	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,3	9,1	7,2	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,8	2,8	0,8	1,7	0,9	-0,1	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,5	2,5	2,7	2,7	1,5	3,9	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0[1]	-	13,3	-	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,5	5,3	5,3	5,6	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,1	-1,1	-0,7	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,4	9,5	10,2	10,9	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	5,5	6,69/ 7,54[2]	5,2	6,00	5,15	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	0,9	21,6	10,4	16,7	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-2,9	56,9	23,1	41,2	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	0,5	13,5	6,7	10,9	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

Рынок труда и доходы населения

Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4[1]	-	8,7	7,2	9,5	9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,2[1]	-	14,3	13,6	15,1	13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4[1]	-	4,9	-	-	-	5,4[3]	3,2[3]	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8[1]	-	5,1	-	-	-	5,1[3]	4,6[3]	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,7	1,7	2,0	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,4	76,3	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,7	2,6	2,8	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,5	74,1	74,1	74,0	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,8	73,7	73,8	73,7	73,8	73,6	73,5	-	71,8	71,9	72,1	72,1	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-23,2	-20,6	-19,8	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	61,0	61,0	61,0	60,9	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	3,2	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	3,0	3,0	3,0	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

[1] *Январь–сентябрь 2023 г.*
[2] *В октябре / по состоянию на 27 ноября*
[3] *За периоды 2023 г. данные уточнены по сравнению с ранее опубликованными*

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–окт.23	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	**3,5**	**5,3**	**5,3**	**5,6**	**5,4**	**4,9**	**5,8**	**-1,2**	**0,6**	**-1,4**	**-0,3**	**-1,5**	**6,2**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	**-1,1**	**-0,1**	**-1,1**	**-0,7**	**-1,2**	**-1,5**	**0,8**	**-3,3**	**1,3**	**-1,9**	**0,3**	**-0,6**	**7,8**	**4,2**
добыча угля	1,9	2,2	2,6	2,1	1,4	4,4	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-2,0	-0,5	-2,3	-1,7	-3,2	-1,9	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,8	-15,7	0,1	-5,7	-0,8	7,9	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,5	6,3	3,7	3,7	4,4	3,1	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
Обрабатывающие производства	**7,4**	**9,5**	**10,2**	**10,9**	**10,3**	**9,5**	**10,4**	**0,5**	**0,3**	**-1,3**	**-0,5**	**-2,5**	**6,3**	**7,4**
пищевая промышленность	**5,2**	**4,2**	**6,4**	**4,5**	**6,4**	**8,5**	**5,7**	**4,2**	**1,6**	**1,5**	**0,0**	**0,2**	**4,9**	**4,6**
в т.ч.														
пищевые продукты	6,4	5,7	8,9	6,7	8,8	11,3	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,3	4,4	-2,9	-1,8	-1,6	-5,0	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-4,9	-28,2	-11,8	-18,0	-14,5	-1,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	**4,6**	**5,2**	**7,2**	**5,3**	**9,5**	**6,7**	**5,6**	**0,7**	**3,9**	**7,2**	**4,5**	**-1,0**	**5,2**	**11,6**
в т.ч.														
текстильные изделия	-0,4	5,0	4,8	2,6	9,3	2,4	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-6,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	5,2	-0,9	6,1	2,8	9,1	6,4	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	12,3	23,0	14,7	17,4	11,1	15,9	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	**-1,9**	**6,2**	**4,1**	**4,0**	**4,0**	**4,3**	**-1,4**	**-10,0**	**-2,0**	**-8,3**	**-5,9**	**-1,4**	**8,7**	**10,5**
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,9	12,4	11,6	11,0	11,6	12,1	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,4	0,0	-3,4	-3,6	-3,7	-2,9	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,0	10,2	9,3	10,6	9,3	7,9	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	**3,3**	**-1,9**	**0,8**	**-0,6**	**1,7**	**1,3**	**8,4**	**2,8**	**-0,4**	**0,0**	**0,9**	**-5,4**	**2,9**	**3,6**
химический комплекс	**5,4**	**15,0**	**11,2**	**14,7**	**9,2**	**9,7**	**7,6**	**-4,8**	**-0,3**	**-6,8**	**-1,1**	**0,7**	**8,3**	**8,7**
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	5,8	15,6	10,8	15,1	8,8	8,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-1,7	13,8	6,4	12,8	1,7	4,3	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,9	13,7	16,6	14,8	16,8	18,3	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
**С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)*

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

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

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

	окт.23	III кв. 23	сен.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	97,0	94,1	96,6	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	15,0	13,0	13,0	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)															
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)															
Кредит экономике	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/efdde273b9128457ceb289877d6914c9/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_oktyabr_noyabr_2023_goda.pdf)

О динамике промышленного производства сентябрь 2023 года

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
** с марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).*

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

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/ (https://www.economy.gov.ru/material/file/866d0b92f16f39ba92e515ec99519cb1/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_sentyabr_2023_goda.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

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

Таблица 13.

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

Наименование показателя	октябрь 2023 г.	В % к		январь – октябрь 2023 г. в % к январю – октябрю 2022 г.	Справочно		
		октябрю 2022 года	сентябрю 2022 г.		октябрь 2022 г. в % к октябрю 2021 года	октябрь 2022 г. в % к сентябрю 2022 г.	январь – октябрь 2022 г. в % к январю – октябрю 2021 г.
Индекс промышленного производства[1)]	x	123,4	108,6	113,2	91,5[2)]	98,7[2)]	104,6[2)]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей							
добыча полезных ископаемых	2 074,0	103,3	79,8	129,4	143,8[2)]	105,1[2)]	134,2[2)]
обрабатывающие производства	476 837,5	145,7	109,3	123,1	95,9[2)]	95,1[2)]	106,9[2)]
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	34 039,8	116,4	139,8	112,8	104,6[2)]	125,8[2)]	103,4[2)]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	14 524,8	122,1	89,4	126,0	105,8[2)]	98,3[2)]	105,5[2)]
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	56 585,8	73,1	89,1	87,5	105,6[3)]	109,5[3)]	135,4[3)]
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров[4)]	462,1	41,0	42,4	75,0	94,5	111,0	152,7
Инвестиции в основной капитал, млн рублей[5), 6)]	933 822,5	x	x	105,5	x	x	99,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	339 304,1	121,3	102,7	107,4	81,2	100,4	87,5
Оборот общественного питания, млн. рублей	16 449,6	106,4	96,2	115,4	105,5	97,8	98,3
Объем платных услуг населению, млн. рублей	71 520,9	103,6	103,6	100,9	106,5	103,8	111,0
Индекс потребительских цен, %	x	107,6	100,4	107,7	114,6	100,4	116,0
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	10 607	55,1	93,7	67,1	54,6	92,1	26,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[7)]							
номинальная, рублей	82 496,3	117,2	104,9	115,4	108,8	104,1	110,6
реальная	x	109,0	104,3	107,1	94,1	103,7	95,2

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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

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

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

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

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

[6] Данные за январь-сентябрь 2023 г., январь-сентябрь 2023 г. к январю-сентябрю 2022 г., январь-сентябрь 2022 г. к январю-сентябрю 2021 г.

[7] Данные приведены за сентябрь 2023 г., сентябрь 2023 г. к сентябрю 2022 г., сентябрь 2023 г. к августу 2023 г., январь-сентябрь 2023 г. к январю-сентябрю 2022 г., сентябрь 2022 г. к сентябрю 2021 г., сентябрь 2022 г. к августу 2022 г., январь-сентябрь 2022 г. к январю-сентябрю 2021 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-октябре%202023%20года».pdf)

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

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

На данном уровне реализуются земли, законодательно разрешенные для создания готовых объектов различного функционального назначения. Базой для данного уровня являются земли,

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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 участок (проведение дополнительного межевания, оформление отдельных участков в собственность, получение ИРД на строительство, в ряде случаев подвод коммуникаций).

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

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

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

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

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

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

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

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

БРН ИССЛЕДОВАНИЯ СТАТЬИ ИЗБРАННОЕ ПОДПИСКА ЛУЦЕНКО Р.

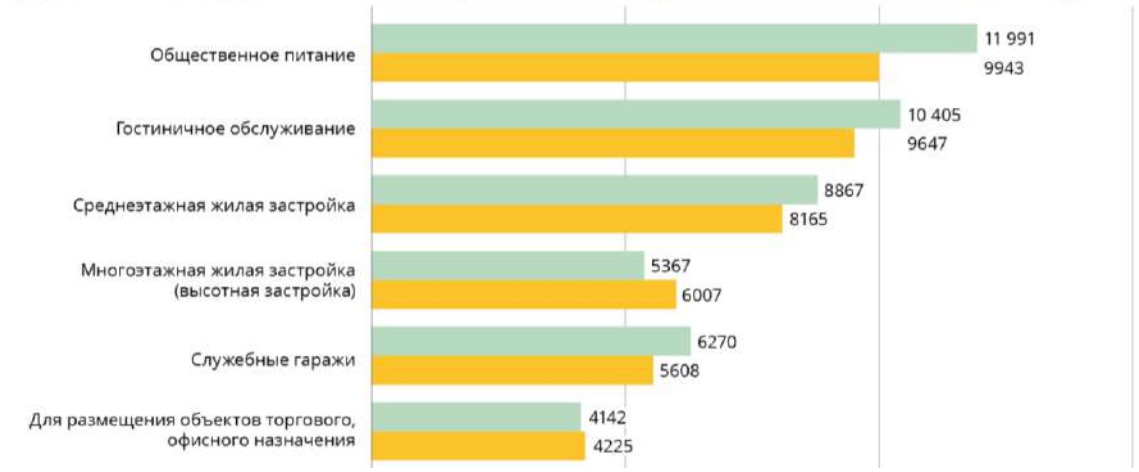
Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов

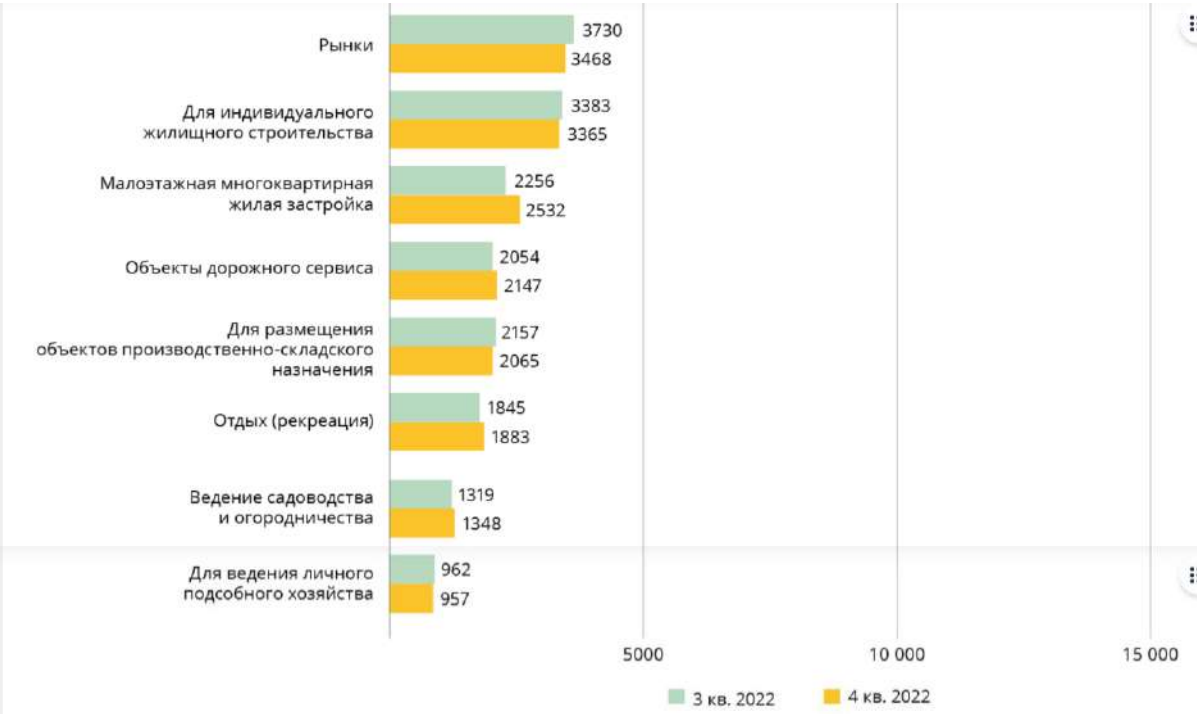
Цены предложения по ВРИ

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

Вид разрешенного использования	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенные цены	Динамика цен к прошлому периоду
Ведение садоводства и огородничества	49	25 028	1348	2%
Для индивидуального жилищного строительства	21	100 800	3365	-1%
Для ведения личного подсобного хозяйства	31	12 784	957	-1%
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1073	10 500	2532	12%
Среднеэтажная жилая застройка	1030	28 985	8165	-8%
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2602	28 812	6007	12%
Для размещения объектов торгового, офисного назначения	450	33 788	4225	2%
Рынки	2440	5 400	3468	-7%
Общественное питание	3300	39 474	9943	-17%
Гостиничное обслуживание	3159	15 029	9647	-7%
Отдых (рекреация)	1040	11 440	1883	2%
Служебные гаражи	1696	11 299	5608	-11%
Объекты дорожного сервиса	685	20 197	2147	5%
Для размещения объектов производственно-складского назначения	133	14 567	2065	-4%

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 3–4 кв.2022 г., руб./кв.м





Цены предложения по муниципальным образованиям

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

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

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

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Клин	542	13%	567	4%	462	-7%
г.о. Королев	5975	2%	6324	-8%	-	-
г.о. Красноармейск	960	5%	-	-	-	-
г.о. Красногорск	5349	1%	8913	-0,3%	6183	-3%
г.о. Лобня	2676	17%	3276	10%	2363	5%
г.о. Лосино-Петровский	-	-	1583	1%	-	-
г.о. Лотошино	-	-	379	2%	302	-7%
г.о. Луховицы	-	-	585	-3%	329	1%
г.о. Лыткарино	3488	-14%	4128	-3%	-	-
г.о. Люберцы	5039	-4%	3267	4%	-	-
г.о. Мытищи	4809	0,3%	6349	-2%	3462	-7%
г.о. Озёры	266	-4%	688	-2%	447	-1%
г.о. Павловский Посад	492	-2%	1168	6%	593	5%
г.о. Подольск	2939	-4%	3450	-5%	3691	2%
г.о. Протвино	409	-6%	278	1%	799	-6%
г.о. Пущино	431	-2%	444	8%	220	2%
г.о. Серебряные Пруды	151	-7%	349	-3%	241	-4%

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

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Серпухов	355	3%	472	2%	524	-9%
г.о. Солнечногорск	1921	12%	2356	-2%	1438	1%
г.о. Ступино	546	-6%	1081	-2%	576	-2%
г.о. Фрязино	2220	8%	1221	-7%	-	-
г.о. Химки	3882	1%	11 183	-5%	8763	6%
г.о. Черноголовка	-	-	735	4%	702	16%
г.о. Чехов	780	2%	1222	1%	951	3%
г.о. Шатура	164	-12%	173	-2%	214	-9%
г.о. Шаховская	191	-6%	304	1%	238	2%
г.о. Щёлково	866	7%	878	-10%	1210	-10%
г.о. Электрогорск	609	4%	789	-3%	-	-
г.о. Электросталь	707	-8%	920	4%	-	-

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

Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Дмитровский г.о.	564	5%	1045	-8%	798	1%
Коломенский г.о.	570	-8%	598	-5%	343	1%
Ленинский г.о.	3589	-3%	2078	1%	3009	-4%
Можайский г.о.	339	-2%	498	-2%	368	-7%
Наро-Фоминский г.о.	852	2%	1652	2%	1009	3%
Одинцовский г.о.	2487	1%	13 653	-1%	3710	1%
Орехово-Зуевский г.о.	336	4%	680	11%	387	-9%
Пушкинский г.о.	3275	-2%	2501	1%	2685	13%
Раменский г.о.	667	-3%	990	4%	1512	-5%
Рузский г.о.	997	7%	699	-9%	777	-7%
Сергиево-Посадский г.о.	476	5%	640	-5%	695	9%
Талдомский г.о.	367	-11%	385	6%	301	-1%

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

Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	-	-	-	-	12 598	82% (1)
Волоколамский г.о.	-	-	1030	-4%	-	-
г.о. Балашиха	-	-	-	-	17 323	-8%
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	-	-	-	-	-	-
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-
г.о. Ивантеевка	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	3533	-6%	-	-	4149	-24%
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-

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

Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-
г.о. Королёв	-	-	-	-	-	-
г.о. Красноармейск	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	5767	-4%	28 985	4%	28 092	6%

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

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

Муниципальное образование	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка		Среднеэтажная жилая застройка		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Серпухов	-	-	-	-	-	-
г.о. Солнечногорск	1169	7%	-	-	4585	-8%
г.о. Ступино	-	-	-	-	-	-
г.о. Фрязино	-	-	-	-	-	-
г.о. Химки	-	-	18 300	3%	6584	4%
г.о. Черноголовка	-	-	-	-	-	-
г.о. Чехов	-	-	-	-	-	-
г.о. Шатура	-	-	-	-	-	-
г.о. Шаховская	-	-	-	-	-	-
г.о. Щёлково	-	-	-	-	4545	-15%
г.о. Электрогорск	-	-	-	-	-	-
г.о. Электросталь	-	-	-	-	-	-

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

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

Пушкинский г.о.	2880	3%	-	-	18 400	-5%
Раменский г.о.	2149	5%	-	-	3091	-18%
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	-	-	-	-
Талдомский г.о.	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Чехов	2384	2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Щёлково	-	-	-	-	6607	-48% (1)	-	-
Дмитровский г.о.	4087	-3%	-	-	-	-	3159	4%
Коломенский г.о.	4057	-27%	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	6141	-5%	-	-	-	-	10 237	7%
Можайский г.о.	2705	7%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	2522	3%	-	-	10 414	2%	-	-
Одинцовский г.о.	10 096	-1%	-	-	39 474	0%	15 029	-10%
Орехово-Зуевский г.о.	3632	4%	-	-	-	-	-	-
Пушкинский г.о.	6700	9%	-	-	7361	н/д	-	-
Раменский г.о.	1197	-1%	4040	1%	-	-	-	-
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	2440	-6%	-	-	-	-

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

Муниципальное образование	Отдых (рекреация)		Служебные гаражи		Объекты дорожного сервиса		Для размещения объектов производственно-складского назначения	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Богородский г.о.	-	-	-	-	685	-2%	2160	-3%
Волоколамский г.о.	2539	-5%	-	-	-	-	563	13%
г.о. Балашиха	1234	6%	7341	4%	10 000	н/д	5384	-2%
г.о. Воскресенск	-	-	1696	3%	-	-	599	3%
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-	3015	12%
г.о. Домодедово	3679	-4%	-	-	-	-	1455	-4%
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	-	-	-	-	-	-	2717	-2%
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-	202	6%
г.о. Котельники	-	-	-	-	-	-	14 567	-13%
г.о. Красногорск	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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

Цены предложения по диапазонам площадей

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

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

> 30 ≤ 50	2876	-6%	9646	-5%	815	1%
> 50 ≤ 100	2939	9%	14470	-1%	807	3%
> 100 ≤ 300	394	-1%	5860	-2%	893	-5%
> 300 ≤ 500	1026	11%	2340	16%	84	-6%
> 500 ≤ 1000	625	7%	2317	4%	-	-
> 1000	2150	1%	915	1%	2693	9%
≤ 5	-	-	-	-	-	-
> 5 ≤ 10	2402	7%	-	-	-	-
> 10 ≤ 15	5767	44%(1)	-	-	6587	-5%
> 15 ≤ 30	7462	-10%	-	-	18 400	9%
> 30 ≤ 50	1376	-48%(2)	15 150	-15%	12 240	-5%
> 50 ≤ 100	-	-	-	-	8305	-23%
> 100 ≤ 300	3720	-1%	15 183	5%	13 868	57%(3)
> 300 ≤ 500	6600	н/д	1030	-4%	8855	-5%
> 500 ≤ 1000	2648	-3%	9579	-24%	9711	-2%
> 1000	1073	7%	7882	-3%	4981	13%

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

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

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

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

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

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

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

СтатРиелт
некоммерческая организация

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

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

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

- типичные для рынка сроки[1] 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 населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	**Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения**, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	2	23	11	9	10	12
4	**Земельные участки сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	20	12	10	11	13

Примечания:

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

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

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

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

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта; г. 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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3277-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2023-goda-1

Рис. 7. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции на рынке земельных участков под размещение многоквартирных жилых домов (жилищное строительство) в Московской области по итогам I полугодия 2023 г. представлены на рис. 8.

Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков под размещение многоквартирных жилых домов (жилищное строительство) в Московской области по итогам I полугодия 2023 г.

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемым объектам, по данным разных источников, составляет 5-6 мес.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости[1]

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победе во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия имеет самый мощный, наравне с США, военный потенциал

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

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

[1] https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20декабрь.pdf

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

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

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

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

Выводы и перспективы российской экономики

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

В январе-ноябре 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос. Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет кредиторская задолженность организаций, увеличилась задолженность населения по кредитам, увеличивается расслоение доходов населения.

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

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 53 из 235

населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

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

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

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

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

По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствовала стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется. Вместе с тем, отмечается тренд на незначительное снижение цен в связи с тем, что общий ажиотаж последних лет на жилые объекты прекратился и основная масса потенциальных покупателей ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

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

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

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

Перспективы рынка недвижимости

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

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 54 из 235

эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

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

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

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

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

Источник: 1. https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20декабрь.pdf

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

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

Как отмечалось ранее, оцениваемые объекты непосредственно связаны с рынком недвижимости.

При проведении настоящей оценки было принято решение провести определение сегмента рынка с учетом характера объектов оценки. Для решения данной задачи был принят подход, изложенный в

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относятся оцениваемые объекты, представлено в табл. 14.

Таблица 14.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

Кроме указанных в табл. 14 показателей, была проведена локализация рынка объектов недвижимости непосредственно связанных с оцениваемыми объектами. Локализация рынка проведена по причине того, что в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объектов оценки. Локализация условий поиска объектов анализа позволяет отобрать наиболее информационно ценные оферты. Исходные условия локализации представлены в табл. 15.

Таблица 15.

Исходные условия локализации объектов анализа

Наименование показателя	Значение показателя
Вид использования и (или) зонирование:	
категория объекта	земли населенных пунктов
разрешенное использование объекта	для жилищного строительства
Характеристики местоположения:	
адрес объекта	не локализовался
типовая территориальная зона в пределах региона	Рассматривался сектор Московской области от Осташковского до Каширского шоссе (Осташковское, Ярославское, Щелковское, 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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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 расчѐтах 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.

В соответствии с заданием на оценку, все оцениваемые земельные участки имели категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – ***для жилищного строительства***.

Жилищное строительство – возведение жилых зданий (жилых домов) и строений, предназначенных для проживания физических лиц. Согласно Генеральному плану городского округа Балашиха Московский области, территория, на которой находятся оцениваемые земельные участки, предназначена для многоэтажного жилищного строительства (http://www.balashiha.ru/sk.php, http://mirskoy.ru/forum/index.php?app=core&module =attach&section=attach&attach_id=6468).

Исходя из вышесказанного, можно утверждать, что рассматриваемые земельные участки могут использоваться под многоэтажное жилищное строительство.

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	Вид разрешенного использования объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 2	земли населенных пунктов	под жилищное строительство
Объект 3	земли населенных пунктов	для среднеэтажной смешанной и многоэтажной жилой застройки
Объект 4	земли населенных пунктов	жилищное строительство
Объект 5	земли населенных пунктов	блокированная жилая застройка
Объект 6	земли населенных пунктов	для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства
Объект 7	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома
Объект 8	земли населенных пунктов	для строительства объектов жилого и нежилого фонда
Объект 9	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома
Объект 10	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома
Объект 11	земли населенных пунктов	для жилищного строительства здания многофункционального назначения отдельно стоящие и встроенно-пристроенные в жилые дома с квартирами на верхних этажах и размещением на первых и вторых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения при условии, что пути следования жильцов и посетителей учреждений внутри дома не пересекаются)

Объект анализа	Категория объекта	Вид разрешенного использования объекта
Объект 12	земли населенных пунктов	под жилищное строительство
Объект 13	земли населенных пунктов	под жилищное строительство
Объект 14	земли населенных пунктов	основной для многоэтажной жилой застройки (высотной застройки)
Объект 15	земли населенных пунктов	под жилищное строительство (для стоянок автомобильного транспорта)
Объект 16	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 17	земли населенных пунктов	малоэтажное жилищное строительство
Объект 18	земли населенных пунктов	для жилищного строительства (индивидуального), Зона Ж-1 (многоквартирной жилой застройки), КУРТ-18
Объект 19	земли населенных пунктов	под многоквартирную жилую застройку
Объект 20	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома
Объект 21	земли населенных пунктов	под застройку жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения
Объект 22	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома
Объект 23	земли населенных пунктов	для размещения среднеэтажных жилых домов
Объект 24	земли населенных пунктов	многоквартирные жилые дома

Источник: 1. Анализ оценщика

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Раменский район, с. Зеленая Слобода
Объект 2	Московская область, Люберецкий район, п. Томилино
Объект 3	Московская область, Люберецкий район, п. Томилино
Объект 4	Московская область, Ногинский район, д. Боково
Объект 5	Московская область, Ленинский район, с. Пуговичино
Объект 6	Московская область, Ногинский район, г. Электроугли
Объект 7	Московская область, г.о. Люберцы, дачный пос. Красково
Объект 8	Московская область, г. Железнодорожный
Объект 9	Московская область, Люберецкий район, дп. Красково
Объект 10	Московская область, г.о. Люберцы, дачный пос. Красково, ул. 2-я Заводская
Объект 11	Московская область, Ленинский район, с/о Горкинский, южнее д.Белеутово,уч.№30
Объект 12	Московская область, Ленинский район, с/пос. Молоковское, с. Молоково, уч.№199ю/2
Объект 13	Московская область, Богородский г.о., пос. Рыбхоз
Объект 14	Московская область, р-н Люберецкий, городское поселение Красково, д. Мотяково
Объект 15	Московская область, Балашихинский район
Объект 16	Московская область, Раменский район, д. Какузева
Объект 17	Московская область, Щелковский район, вблизи д. Кожино
Объект 18	Московская область, г. Щёлково, микрорайон Жегалово
Объект 19	Московская область, Раменский район, сельское поселение Верейское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
Объект 20	Московская область, Люберецкий район, дп. Красково
Объект 21	Московская область, Люберецкий район, г.п. Красково, д. Мотяково
Объект 22	Московская область, Люберецкий район, гп. Красково, д. Машково, ул. Заречная
Объект 23	Московская область, Богородский городской округ, д. Аборино
Объект 24	Московская область, Ленинский городской округ, с. Молоково

Источник: 1. Анализ оценщика

Таблица 18.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 1	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 26 км от МКАД
Объект 2	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 19 км от МКАД
Объект 3	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 6 км от МКАД

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 4	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 36 км от МКАД
Объект 5	до 15 км от МКАД	не определялась	Каширское ш. 9 км от МКАД
Объект 6	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 23 км от МКАД
Объект 7	до 15 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 15 км от МКАД
Объект 8	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 14 км от МКАД
Объект 9	до 15 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 15 км от МКАД
Объект 10	до 15 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 9 км от МКАД
Объект 11	до 15 км от МКАД	не определялась	Каширское ш. 13 км от МКАД
Объект 12	до 15 км от МКАД	не определялась	Каширское ш. 7 км от МКАД
Объект 13	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 19 км от МКАД
Объект 14	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 17 км от МКАД
Объект 15	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 2,5 км от МКАД
Объект 16	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш. 28 км от МКАД
Объект 17	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 22 км от МКАД
Объект 18	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш. 19 км от МКАД
Объект 19	до 15 км от МКАД	не определялась	Быковское ш. 9 км от МКАД
Объект 20	до 15 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 10 км от МКАД
Объект 21	до 15 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш. 12 км от МКАД
Объект 22	до 15 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш. 12 км от МКАД
Объект 23	от 30 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш. 36 км от МКАД
Объект 24	до 15 км от МКАД	не определялась	Каширское ш. 10 км от МКАД

* - значение данного показателя определено с использованием информации, представленной в тексте объявлений и с использованием сервиса Яндекс.Карты.

Источник: 1. Анализ оценщика

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 1	2 040 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	361 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	175 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	1 012 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	730 687	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	780 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	50 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	67 590	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	289 002	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	23 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	104 760	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	23 156	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	36 974	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	101 150	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 15	85 468	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 16	344 200	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 17	320 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 18	32 049	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 19	1 146 073	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 20	336 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 21	62 284	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 22	64 957	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 23	73 000	коммуникации по границе	нет данных	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
Объект 24	61 000	коммуникации 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	территория частично обременена газопроводом и ЛЭП
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 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

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	рядом река	нет
Объект 2	в наличии	нет	нет
Объект 3	в наличии	нет	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет
Объект 5	в наличии	нет	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет
Объект 7	в наличии	нет	нет
Объект 8	в наличии	нет	нет
Объект 9	в наличии	нет	нет
Объект 10	в наличии	нет	нет
Объект 11	в наличии	рядом река	нет
Объект 12	в наличии	нет	нет
Объект 13	в наличии	нет	нет
Объект 14	в наличии	нет	нет
Объект 15	в наличии	нет	нет
Объект 16	в наличии	нет	нет
Объект 17	в наличии	рядом водоем	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	нет	нет
Объект 23	в наличии	нет	нет
Объект 24	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	2 754 000 000	1 350
Объект 2	1 100 000 000	3 047
Объект 3	750 000 000	4 286
Объект 4	563 480 000	557
Объект 5	1 080 000 000	1 478
Объект 6	480 000 000	615
Объект 7	250 000 000	5 000
Объект 8	350 000 000	5 178
Объект 9	1 445 000 000	5 000
Объект 10	115 000 000	5 000
Объект 11	350 000 000	3 341
Объект 12	140 000 000	6 046
Объект 13	83 000 000	2 245
Объект 14	505 750 000	5 000
Объект 15	650 000 000	7 605
Объект 16	103 260 000	300
Объект 17	450 000 000	1 406
Объект 18	80 000 000	2 496
Объект 19	2 500 000 000	2 181
Объект 20	2 035 000 000	6 057
Объект 21	155 710 000	2 500
Объект 22	380 000 000	5 850

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 23	93 000 000	1 274
Объект 24	240 000 000	3 934
	мин	300
	макс	7 605
	среднее	3 406
	медиана	3 194
	стандартное отклонение	2 071

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 300 руб./кв. м до 7 605 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 уравновешивании платежеспособного спроса с предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как «ниже средней». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градации 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.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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):

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - характеристики объекта оценки;

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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 оферт)	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*	*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.*
- разрешенное использование объекта	*для жилищного строительства*	*представлено в табл. 16*	*Отличия не существенные, корректировка не требуется*	*В целом 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.*
Местоположение:					
- адрес объекта	*Московская область, г. Балашиха (в районе д. Пехра-Покровское)*	*представлены 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 при корректировке на «удаление от МКАД».*
- типовая территориальная зона в пределах региона	*«в пределах до 15 км от МКАД»*	*«в пределах до 15 км от МКАД»;* *«в пределах от 16 до 30 км от МКАД»;* *«в пределах от 31 до 50 км от МКАД»*	*Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».*	*1. Исследование влияния фактора возможно.* *Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».* *2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».*
- типовая территориальная зона в пределах города	*не определялась*	*не определялась*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору не*

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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
				сопоставимых объектов невозможно	*требуется.*
- удаление от МКАД, км	*7*	*от 2,5 до 36*	*Отличия существенные, требуется анализ необходимости введения корректировки.*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно.* *2. Необходимость введения корректировки по данному фактору определяется по результатам исследования влияния данного фактора (корреляционного анализа).*
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	*от 5 009 до 41 793*	*от 23 000 до 2 040 000*	*Отличия существенные, требуется анализ необходимости введения корректировки.*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно*	*1. Исследование влияния фактора возможно.* *2. Необходимость введения корректировки по данному фактору определяется по результатам исследования влияния данного фактора (корреляционного анализа).*
- наличие коммуникаций	*нет (по границе)*	*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*	*Отличия существенные, требуется анализ необходимости введения корректировки.*	*Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно*	*1. Исследование влияния фактора не возможно.* *2. Корректировка по данному фактору необходима.*
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	*в наличии*	*в наличии*	*Отличий нет, корректировка не требуется*	*Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены*	*1. Исследование влияния фактора невозможно.* *2. Корректировка по данному фактору не*

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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
				сопоставимых объектов невозможно	*требуется.*
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	*нет*	*представлена 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*	*нет*	*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);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- иные характеристики;
- 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):

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

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 24 оферт. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния[2] указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,73);
- для фактора «площадь объекта» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,51).

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

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

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

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

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

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

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

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

[2]

Степень связи по таблице Чеддока	Значение коэффициента корреляции:
слабая	от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
умеренная	от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
заметная	от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
высокая	от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
весьма высокая	от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Таблица 26.

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

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

9.1. *Элемент сравнения – передаваемые имущественные права*

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

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

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

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

Таблица 10. Продолжение

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Таблица 27.

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

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

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

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

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

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 28.

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

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

13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

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

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

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

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

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

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

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

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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

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

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

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

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

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

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	12,5%	6,7%	18,3%
2	Санкт-Петербург	16,7%	8,9%	24,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	14,8%	11,1%	18,5%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	7,5%	0,0%	15,0%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	17,5%	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,0%	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	10,9%	6,4%	15,4%

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

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

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

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Подтверждение информации

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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

СРД-33, октябрь 2023 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-8 (7,5)	8-12 (10)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-13 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Новосибирск	3-5 (4)	5-6 (6,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	7-8 (7,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	**3,9**	**6,7**	**5,6**	**8,6**	**5,6**	**9,4**	**7,0**	**10,8**	**10,9**
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	8-13 (10,5)	8-9 (8,5)	9-13 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Севастополь	6-8 (7)	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	11-13 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	7-12 (9,5)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	10-13 (12,5)
Тамбов	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	10-14 (12)
Тверь	4-7 (5,5)	7-8 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	5-9 (7)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	**5,3**	**8,8**	**6,4**	**9,8**	**6,5**	**10,4**	**7,2**	**11,2**	**12,2**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

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

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

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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

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

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

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

Таблица 12. Окончание.

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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 73 из 235

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

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

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

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

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

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

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

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 31.

Таблица 31.

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

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

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

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

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

Матрицы коэффициентов

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

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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

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

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

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

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

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

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России[3]											
Площадь, сот.		аналог: 0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Таблица 31

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.		аналог: 0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
	50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
	100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
	300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
	400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
	500-600		0,35	0,51	0,65	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
	600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
	700-800		0,30	0,43	0,58	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
	800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
	900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00

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

Таблица 32

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России												
Площадь, сот.		аналог: 0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88	2,98
	50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,59	1,71	1,82	1,91	2,00	2,07	2,14
	100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,62	1,68	1,74
	200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,11	1,19	1,27	1,33	1,39	1,44	1,49
	300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35
	400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25
	500-600	0,40	0,55	0,68	0,79	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,38	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12
	700-800	0,36	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07
	800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03
	900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,89	0,93	0,97	1,00

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России												
Площадь, сот.		аналог: 0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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

Таблица 36

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

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

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

Таблица 34

Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области[4]												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49
	50-100	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
	100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23
	200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
	300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12
	400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
	500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
	600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
	700-800	0,69	0,78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03
	800-900	0,68	0,77	0,83	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
	900-1000	0,67	0,76	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00

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

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

Таблица 40

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения более 1 млн.человек[6]												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,22	1,38	1,51	1,61	1,68	1,74	1,80	1,84	1,88	1,92
	50-100	0,82	1,00	1,13	1,24	1,32	1,38	1,43	1,48	1,51	1,55	1,58
	100-200	0,72	0,88	1,00	1,10	1,16	1,22	1,26	1,30	1,34	1,37	1,39
	200-300	0,66	0,81	0,91	1,00	1,06	1,11	1,15	1,19	1,22	1,25	1,27
	300-400	0,62	0,76	0,86	0,94	1,00	1,05	1,08	1,12	1,15	1,17	1,20
	400-500	0,59	0,72	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,14
	500-600	0,57	0,70	0,79	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10
	600-700	0,56	0,68	0,77	0,84	0,89	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07
	700-800	0,54	0,66	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,53	0,65	0,73	0,80	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0,52	0,63	0,72	0,79	0,84	0,87	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00

Таблица 41

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн.человек												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,57	2,08	2,57	2,95	3,27	3,55	3,80			
	50-100	0,64	1,00	1,33	1,64	1,88	2,08	2,26	2,42	2,57	2,71	2,83
	100-200	0,48	0,75	1,00	1,23	1,42	1,57	1,70	1,82	1,93	2,04	2,13
	200-300	0,39	0,61	0,81	1,00	1,15	1,27	1,38	1,48	1,57	1,65	1,73
	300-400	0,34	0,53	0,71	0,87	1,00	1,11	1,20	1,29	1,37	1,44	1,51
	400-500	0,31	0,48	0,64	0,79	0,90	1,00	1,09	1,16	1,23	1,30	1,36
	500-600	0,28	0,44	0,59	0,72	0,83	0,92	1,00	1,07	1,14	1,20	1,25
	600-700	0,26	0,41	0,55	0,63	0,76	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17
	700-800	0,25	0,39	0,52	0,64	0,73	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10
	800-900		0,37	0,49	0,61	0,70	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05
	900-1000		0,35	0,47	0,58	0,66	0,74	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00

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

Таблица 35

Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г.Москва												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,41	1,74	2,04	2,27	2,45	2,61	2,75	2,87	2,98	3,09
	50-100	0,71	1,00	1,24	1,45	1,61	1,74	1,85	1,95	2,04	2,12	2,20
	100-200	0,57	0,81	1,00	1,17	1,30	1,41	1,50	1,58	1,65	1,71	1,77
	200-300	0,49	0,69	0,85	1,00	1,11	1,20	1,28	1,34	1,41	1,46	1,51
	300-400	0,44	0,62	0,77	0,90	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,36
	400-500	0,41	0,57	0,71	0,83	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,22	1,26
	500-600	0,38	0,54	0,67	0,78	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,18
	600-700	0,36	0,51	0,63	0,74	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	1,12
	700-800	0,35	0,49	0,61	0,71	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08
	800-900	0,34	0,47	0,58	0,68	0,76	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04
	900-1000	0,32	0,46	0,56	0,66	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00

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

Таблица 44

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

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

Таблица 42

Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн.человек											
Площадь, сот.		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,16	1,26	1,31	1,36	1,39	1,42	1,44	1,46	1,49
	10-30	0,86	1,00	1,08	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,26	1,28
	30-50	0,80	0,93	1,00	1,05	1,08	1,11	1,13	1,15	1,16	1,18
	50-70	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13
	70-90	0,74	0,86	0,93	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06	1,08	1,10
	90-110	0,72	0,84	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07
	110-130	0,70	0,82	0,89	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
	170-200	0,67	0,78	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00

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

Таблица 45

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

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

Таблица 43

Земельные участки. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн.человек[7]												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Таблица 46

Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн.человек												
Площадь, сот.		аналог										
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
объект оценки	0-10	1,00	1,34	1,55	1,69	1,79	1,88	1,95	2,01	2,07	2,13	
	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	1,26	1,30	1,34	1,38	
	50-70	0,59	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	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	0,48	0,65	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	
	170-200	0,47	0,63	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	

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

2. Данные исследования также представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики,

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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

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

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

Таблица 33.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Таблица 33

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

Таблица 34

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

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

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>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 численностью[6]

Таблица 36

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

Таблица 37

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

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

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

Таблица 38

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

Таблица 39

Земельные участки в городах миллионниках						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,61
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,32
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,76	0,86	0,96	1,00

Таблица 40

Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел.						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,33
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,11	1,16
	6000-10000	0,64	0,79	0,90	1,00	1,04
	>10000	0,62	0,75	0,86	0,95	1,00

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

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

Таблица 41

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

Таблица 42

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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

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

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее млн. чел.

Площадь, кв.м		аналог			
		<1500	1500-3000	3000-6000	>6000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,22	1,40	1,57
	1500-3000	0,82	**1,00**	1,15	1,28
	3000-6000	0,71	0,87	**1,00**	1,12
	>6000	0,64	0,78	0,89	**1,00**

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

Таблица 44

Земельные участки под ИЖС г. Москва

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,15	1,25	1,35	1,39
	1500-3000	0,87	**1,00**	1,10	1,18	1,22
	3000-6000	0,80	0,91	**1,00**	1,08	1,11
	6000-10000	0,74	0,85	0,93	**1,00**	1,03
	>10000	0,72	0,82	0,90	0,97	**1,00**

Таблица 45

Земельные участки под ИЖС г. Санкт-Петербург

Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,19	1,34	1,47	1,52
	1500-3000	0,84	**1,00**	1,12	1,23	1,28
	3000-6000	0,75	0,89	**1,00**	1,10	1,14
	6000-10000	0,68	0,81	0,91	**1,00**	1,04
	>10000	0,66	0,78	0,88	0,96	**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.statrielt.ru (см. табл. 34).

Таблица 34.

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

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	Коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула
более 1 млн. человек	0,714	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,6281	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,639	-0,19	$K s = (So/Sa)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,608	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
Категория земельного участка	**Коэффициент детерминации**	**Коэффициент торможения**	**Формула**
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,582	-0,27	$K s = (So/Sa)^{-0,27}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,670	-0,31	$K s = (So/Sa)^{-0,31}$

Подтверждение информации

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.10.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2023 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:

$C=b^* S^n$

C– цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S– общая площадь земельного участка, кв. м.,

b– коэффициент активности рынка,

n– «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	0,714	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,6281	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,639	-0,19	$K s = (So/Sa)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,608	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
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	0,582	-0,27	$K s = (So/Sa)^{-0,27}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,670	-0,31	$K s = (So/Sa)^{-0,31}$

01.10.2023

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3286-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-10-2023-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 - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 35.

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

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

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

Таблица 59

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

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

Таблица 59 (продолжение)

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

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

Таблица 61

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
г. Москва и Московская область			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,84	0,73	0,95
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,84	0,68	1,00
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,83	0,73	0,94
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,74	0,96
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,84	0,68	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,85	0,74	0,96

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

Таблица 61 (продолжение)

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Таблица 61 (продолжение)

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,83	0,73	0,94
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,66	0,55	0,71
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электричеством, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электричеством	0,97	0,86	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,71	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,90	0,79	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,76	0,66	0,87
города с численностью более 1 млн. чел (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и соответствующие регионы			
Все классы земельных участков			
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,82	0,71	0,93
Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,81	0,65	0,96

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

Таблица 61 (продолжение)

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

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

Таблица 61 (продолжение)

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

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

Таблица 61 (продолжение)

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

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

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

Таблица 62

Коммуникации		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%	-30%	-41%
	Э	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
	Г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-17%	-30%
	В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-16%	-30%
	Э,Г	42%	19%	19%	18%	0%	-1%	-1%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	44%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
	Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	70%	43%	43%	42%	20%	19%	19%	0%

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

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

Таблица 63

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

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

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

Таблица 64

Коммуникации		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-18%	-19%	-17%	-34%	-32%	-33%	-45%
	Э	22%	0%	-2%	2%	-19%	-17%	-18%	-33%
	Г	24%	2%	0%	3%	-18%	-15%	-17%	-32%
	В, К, Т, Комм	20%	-2%	-3%	0%	-21%	-18%	-19%	-34%
	Э,Г	51%	24%	22%	26%	0%	3%	2%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	46%	20%	18%	22%	-3%	0%	-2%	-19%
	Г, В, К, Т, Комм	49%	22%	20%	24%	-2%	2%	0%	-18%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	82%	49%	46%	51%	20%	24%	22%	0%

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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

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

Таблица 65

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

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

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

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

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

2.2. Исследования, представленные на сайте https://statrielt.ru, приведены в табл. 36.

Таблица 36.

Поправки на коммуникации земельных участков

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.10.2023 года

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,21	1,15
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,10	1,30	1,18
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

01.10.2023

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 проведенные 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 подсоединения 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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3280-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

Рельеф объекта

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 37.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Таблица 37.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74	0,80
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,96	0,94	1,00
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,79	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,79	0,83

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 53

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

Таблица 54

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

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

Форма объекта

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

Таблица 38.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

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

Подтверждение информации

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Группа	Характеристика	Значение	
		Доверительный интервал	Среднее значение

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

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

Примечания.

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

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

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

Например:

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3275-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Таблица 39.

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

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

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

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

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

Таблица 126

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

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

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

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

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

Таблица 127

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 128

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,85	0,81	0,88
2	Санкт-Петербург	0,89	0,86	0,93
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,80	0,87
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,80	0,76	0,84
5	города с населением 0,5-1 млн. человек	0,92	0,87	0,97

Таблица 129

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,90	0,86	0,93
2	Санкт-Петербург	0,94	0,90	0,96
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,90	0,86	0,94
4	города с населением 0,5- 1 млн. человек	0,86	0,81	0,90
5	города с населением менее 0,5 млн. человек	0,97	0,92	1,00

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

<u>Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков</u>

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

Вышеуказанные исследования представлены:

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

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Таблица 40.

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

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

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

Таблица 113

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[38]

Таблица 115

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

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[40]

Таблица 132. Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них - Земельные участки под жилую застройку

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,33	1,16	1,51
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,19	1,10	1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,14	1,27
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,15	1,08	1,23
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,13	1,30

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	1,39	1,15	1,62
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,21	1,13	1,29
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,50	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	н/д	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,13	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,21	1,11	1,31

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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

Таблица 41.

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

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

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

Примечания:

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

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различи 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 террито поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадрат или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%)) или пересеченн некоторые участки межуются неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночн 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 вешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3275-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

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

Таблица 42.
Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[42]

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

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

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

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

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

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

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены:

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 87 из 235

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.10.2023 года

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

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные **подъездной автомобильной дорогой общего пользования** с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,10	1,25	1,17
4	Обеспеченные собственными **внутренними автодорогами и площадками** с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,19	1,12
5	Обеспеченные **подъездной железнодорожной веткой**, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,30	1,16
6	**Огражденные по периметру каменным забором** (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,16	1,32	1,23
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,09	1,17	1,12
8	Обеспеченные **системой освещения** территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,02	1,12	1,06

Примечания:

1. Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.
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-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

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

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

Таблица 119

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов[38]

Таблица 121

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,87	0,82	0,92
2	Санкт-Петербург	0,85	0,79	0,89
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,87	0,81	0,93
4	города с населением менее 1 млн. человек	–	–	–

Таблица 122

Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,78	0,74	0,82
2	Санкт-Петербург	0,82	0,77	0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	–	–	–
4	города с населением менее 1 млн. человек	0,84	0,78	0,90

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3288-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

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

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков под индивидуальное жилищное строительство в регионе может быть оценена как «ниже средней». Срок экспозиции данных объектов недвижимости на рынке оценивается 5-6 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 независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как незастроенных

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 года №137-ФЗ;

- «Градостроительный кодекс РФ» от 29.12.2004 года №190-ФЗ;

- «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 года №172-ФЗ;

- «Земельный кодекс РФ» от 25.10.2001 года №136-ФЗ.

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

Физическая возможность

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

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

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

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самих земельных участков.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Правомочность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7 п. 2), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно правоустанавливающим документам (свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельные участки) все рассматриваемые земельные участки имеют категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – ***для жилищного строительства***.

Жилищное строительство – возведение жилых зданий (жилых домов) и строений, предназначенных для проживания физических лиц.

Согласно Генеральному плану городского округа Балашиха Московский области, территория, на которой находятся оцениваемые земельные участки, предназначена для многоэтажного жилищного строительства (http://www.balashiha.ru/sk.php, http://mirskoy.ru/forum/index.php?app=core&module=attach&section=attach&attach_id=6468).

Исходя из вышесказанного, можно утверждать, что рассматриваемые земельные участки могут использоваться под многоэтажное жилищное строительство.

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемых земельных участков как незастроенных является их использование в целях для жилищного (многоэтажного жилищного) строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельных участков для жилищного (многоэтажного жилищного) строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков представлено в табл. 44.

Таблица 44.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с жилищным (многоэтажным жилищным) строительством	Деятельность, не связанная с жилищным (многоэтажным жилищным) 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 оцениваемых земельных участков установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участков является их использование в текущем состоянии (участки, предназначенные для жилищного (многоэтажного жилищного) строительства.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 94 из 235

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 участок 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:

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

где:

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

$\sum_{j=1}^{m}\Delta C_{ec}^{i} f(U_{об}^{j} - U_{oa}^{j})$ - 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):

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

где:

$U_1, U_2, ..., U_n$ - 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:

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

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

3. Метод выделения.

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Метод распределения.

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

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

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) *метод прямой капитализации* применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 98 из 235

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 99 из 235

- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

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

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

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

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

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

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 45.

Таблица 45.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках отсутствует информация об офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод корректировок	В открытых источниках отсутствует информация об офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках отсутствует информация об офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемых земельных участков (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в	Метод использовать не целесообразно	

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

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, оцениваемые земельные участки являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки являются незастроенными. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
	Доходный подход		
Метод предполагаемого использования	На дату проведения оценки оцениваемые земельные участки сданы в долгосрочную аренду, что подтверждается Договором аренды. На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельных участков в аренду, с учетом дохода от их продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия долгосрочного Договора аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
Метод капитализации земельной ренты	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод капитализации земельной ренты) Оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод остатка) Оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.2.1 Общие положения

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

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

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

где:

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

CF_i - поток дохода i-ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

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

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

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

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

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

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

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

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.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306 Страница 103 из 235

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 Дополнительном соглашении № 3 к Договору аренды оцениваемых земельных участков, а именно Договор аренды действует до 31.12.2028 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит – 61 месяц ((31.12.2028 -

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 104 из 235

12.12.2023)/365*12=61) или 5,08 лет.

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

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

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

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

Доход от использования земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре аренды оцениваемых земельных участков, а именно: Ежемесячная арендная плата для любого из земельных участков, указанных в Договоре, определяется как 1/12 часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога в отношении соответствующего земельного участка за текущий год, увеличенная на 20 % (Двадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

Н*К*к/12*1,2, в том числе НДС 20%,

где:

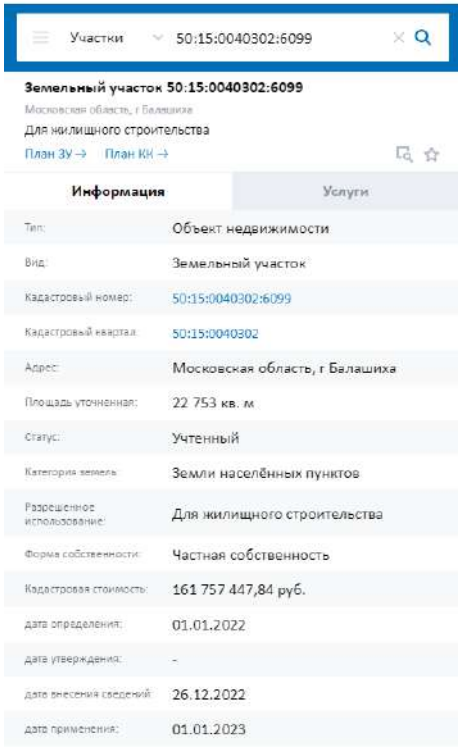
Н – налоговая ставка;

К – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка;

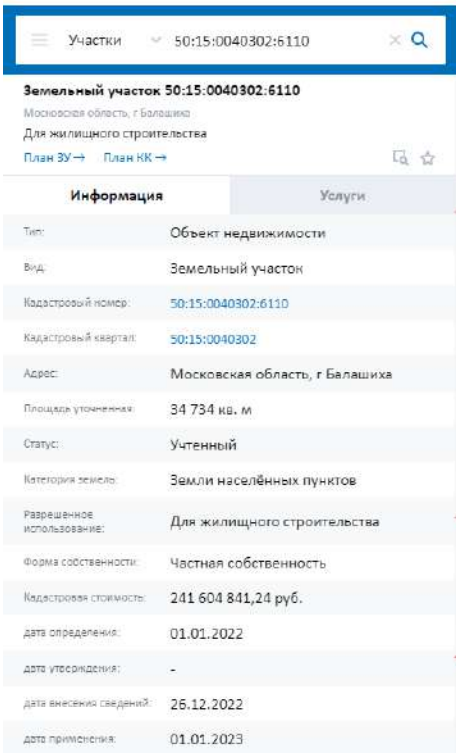
к – повышающий коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.

По состоянию на дату оценки объекты оценки имели следующие кадастровые стоимости:

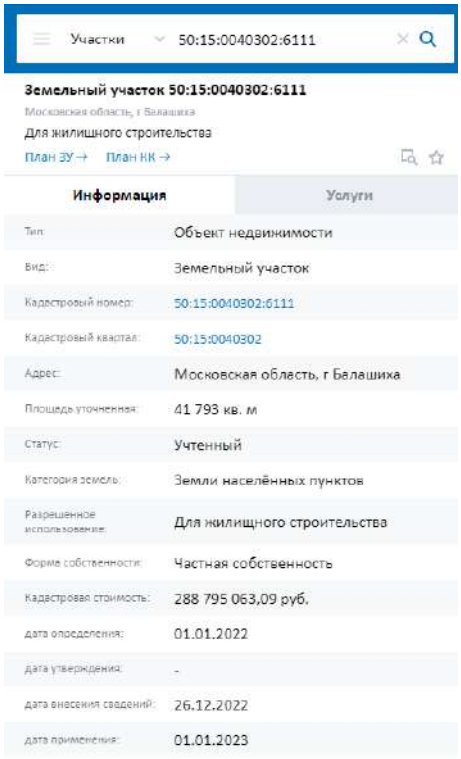
50:15:0040302:6099



50:15:0040302:6110



50:15:0040302:6111



Участки 50:15:0040302:6111

Земельный участок 50:15:0040302:6111

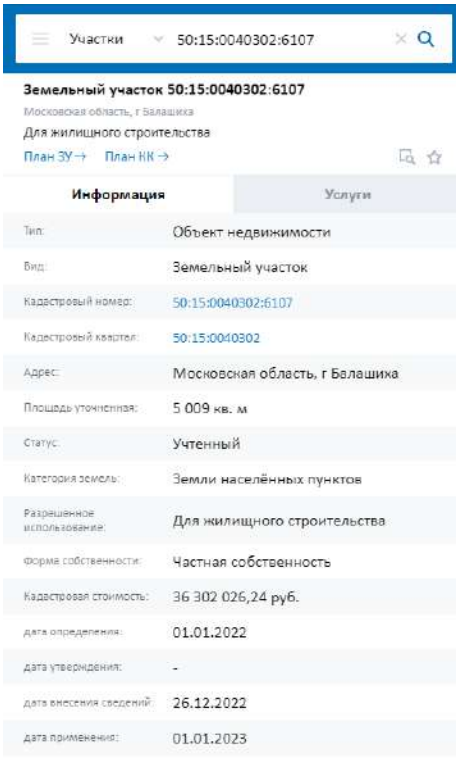
Московская область, г Балашиха

Для жилищного строительства

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6111
Кадастровый квартал:	50:15:0040302
Адрес:	Московская область, г Балашиха
Площадь уточненная:	41 793 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	288 795 063,09 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2022
дата применения:	01.01.2023

50:15:0040302:6107



Участки 50:15:0040302:6107

Земельный участок 50:15:0040302:6107

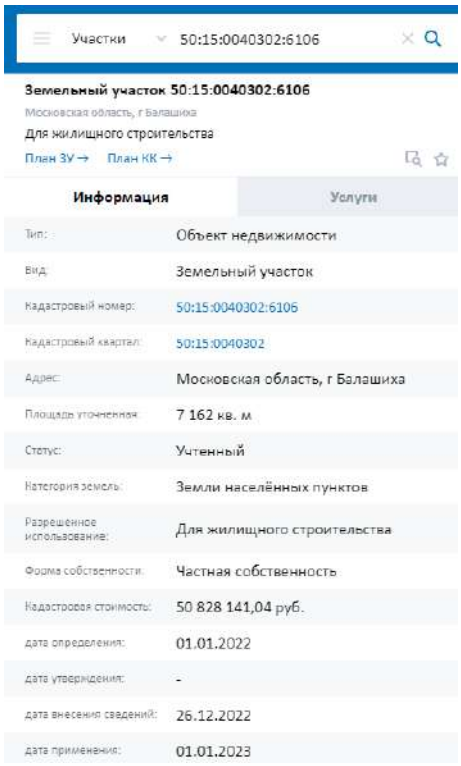
Московская область, г Балашиха

Для жилищного строительства

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6107
Кадастровый квартал:	50:15:0040302
Адрес:	Московская область, г Балашиха
Площадь уточненная:	5 009 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	36 302 026,24 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2022
дата применения:	01.01.2023

50:15:0040302:6106



Участки 50:15:0040302:6106

Земельный участок 50:15:0040302:6106

Московская область, г Балашиха

Для жилищного строительства

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6106
Кадастровый квартал:	50:15:0040302
Адрес:	Московская область, г Балашиха
Площадь уточненная:	7 162 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для жилищного строительства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	50 828 141,04 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	26.12.2022
дата применения:	01.01.2023

Источник: 1. https://pkk.rosreestr.ru.

По состоянию на дату оценки повышающий коэффициент «К» равен 1, в соответствии с Письмом Министерства финансов Российской Федерации от 26 ноября 2018 г. N 03-05-05-02/85142.

Результаты расчета ежемесячной арендной платы для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Результаты расчета ежемесячной арендной платы для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Налоговая ставка, %	Кадастровая стоимость, руб.	Повышающий коэффициент	Ставка аренды, руб./мес. без учёта НДС
1	50:15:0040302:6099	0,3	161 757 447,84	1	40 439,36
2	50:15:0040302:6110	0,3	241 604 841,24	1	60 401,21
3	50:15:0040302:6111	0,3	288 795 063,09	1	72 198,77
4	50:15:0040302:6107	0,3	36 302 026,24	1	9 075,51
5	50:15:0040302:6106	0,3	50 828 141,04	1	12 707,04

Источник: 1. Расчёты оценщика.

В настоящем отчете в качестве операционных расходов, которые несет собственник объекта (объектов) оценки, рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным заказчиком оценки, размер ежемесячного земельного налога определяется на основе зависимости следующего вида:

$$C_{налог} = \frac{0{,}3\% * C_{кад.} * 1}{12},$$

где:

$0{,}3\%$ - 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/);

1 - повышающий коэффициент, определяемый согласно Письму Министерства финансов Российской Федерации от 26 ноября 2018 г. N 03-05-05-02/85142;

12 - количество месяцев в году.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Налоговая ставка, %	Кадастровая стоимость, руб.	Повышающий коэффициент	Операционные расходы (земельный налог), руб./мес.
1	50:15:0040302:6099	0,3	161 757 447,84	1	40 439,36
2	50:15:0040302:6110	0,3	241 604 841,24	1	60 401,21
3	50:15:0040302:6111	0,3	288 795 063,09	1	72 198,77
4	50:15:0040302:6107	0,3	36 302 026,24	1	9 075,51
5	50:15:0040302:6106	0,3	50 828 141,04	1	12 707,04

Источник: 1. Расчёты оценщика.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельных участков определен как разность между доходами (ежемесячной арендной ставки) и ежемесячными операционными расходами.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемых земельных участков

№ 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	50:15:0040302:6099	40 439,36	40 439,36	0
2	50:15:0040302:6110	60 401,21	60 401,21	0
3	50:15:0040302:6111	72 198,77	72 198,77	0
4	50:15:0040302:6107	9 075,51	9 075,51	0
5	50:15:0040302:6106	12 707,04	12 707,04	0

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 107 из 235

Договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельных участков по рыночной стоимости без учета обременений. Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков 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 подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов аналогичных объекту (объектам) оценки.

По мнению оценщика, причиной этого послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Исходя из этого, при определении стоимости объекта (объектов) оценки в рамках сравнительного (рыночного) подхода, оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных оферт) объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки и взятых из открытых источников сети Internet (всемирная система объединённых компьютерных сетей для хранения и передачи информации).

Периодические издания, выпускаемые в бумажном виде не использовались, так как, в большинстве случаев, информацию, публикуемую в периодических изданиях, можно найти в сети Internet.

В частности, были использованы сайты сети Internet (ссылки на которые представлены в Приложении 1 к настоящему отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

Выбор данных источников информации обусловлен тем, что данные интернет сайты, по мнению оценщика, содержат наибольший объем рыночных данных по продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт 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;

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

- 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. 17 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.;

$S_{ЗУ}$ - 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 местоположения – удаление от МКАД;
- физическая характеристика – площадь объекта.

Формирование модели ценообразования

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 № 33, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Подтверждение информации

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 110 из 235

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

СРД-33, октябрь 2023 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-8 (7)	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	6-10 (8)	7-8 (7,5)	8-12 (10)	9–12 (10,5)
Екатеринбург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-13 (11)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	9-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Новосибирск	3-5 (4)	5-6 (6,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-8 (6)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	3-5 (4)	7-8 (7,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-11 (9)	6-10 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.- Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	4-6 (5)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-13 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	**3,9**	**6,7**	**5,6**	**8,6**	**5,6**	**9,4**	**7,0**	**10,8**	**10,9**
Средние города									
Владивосток	3-6 (4,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-7 (7,5)	8-13 (10,5)	8-9 (8,5)	9-13 (11)	10-14 (12)
Омск	3-6 (4,5)	7-9 (8)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	5-6 (5,5)	8-12 (10)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Севастополь	6-8 (7)	10-12 (11)	-	9-12 (10,5)	-	10-12 (11)	-	11-13 (12)	12-15 (13,5)
Ставрополь	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	7-12 (9,5)	5-7 (6)	8-13 (10,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	10-13 (12,5)
Тамбов	4-6 (5)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-12 (10)	6-7 (6,5)	8-13 (10,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	10-14 (12)
Тверь	4-7 (5,5)	7-8 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	8-12 (10)	5-9 (7)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Среднее по средним городам	**5,3**	**8,8**	**6,4**	**9,8**	**6,5**	**10,4**	**7,2**	**11,2**	**12,2**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

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

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

В рамках настоящего отчета значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным максимальному значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 14%, так как оцениваемые земельные участки представляют собой значительную по площади территорию для жилищного строительства, для которой потенциальных покупателей значительно меньше, чем для участков меньшей площади, предназначенных для индивидуального (дачного) строительства.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 50.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Таблица 50.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Иные характеристики
Объект 1	2 754 000 000	-14	2 368 440 000	26	2 040 000	рядом река	нет
Объект 2	1 100 000 000	-14	946 000 000	19	361 000	нет	нет
Объект 3	750 000 000	-14	645 000 000	6	175 000	нет	нет
Объект 4	563 480 000	-14	484 592 800	36	1 012 000	нет	нет
Объект 5	1 080 000 000	-14	928 800 000	9	730 687	нет	территория частично обременена газопроводом и ЛЭП
Объект 6	480 000 000	-14	412 800 000	23	780 000	нет	нет
Объект 7	250 000 000	-14	215 000 000	15	50 000	нет	нет
Объект 8	350 000 000	-14	301 000 000	14	67 590	нет	нет
Объект 9	1 445 000 000	-14	1 242 700 000	15	289 002	нет	нет
Объект 10	115 000 000	-14	98 900 000	9	23 000	нет	нет
Объект 11	350 000 000	-14	301 000 000	13	104 760	рядом река	нет
Объект 12	140 000 000	-14	120 400 000	7	23 156	нет	нет
Объект 13	83 000 000	-14	71 380 000	19	36 974	нет	нет
Объект 14	505 750 000	-14	434 945 000	17	101 150	нет	нет
Объект 15	650 000 000	-14	559 000 000	2,5	85 468	нет	нет
Объект 16	103 260 000	-14	88 803 600	28	344 200	нет	нет
Объект 17	450 000 000	-14	387 000 000	22	320 000	рядом водоем	нет
Объект 18	80 000 000	-14	68 800 000	19	32 049	нет	нет
Объект 19	2 500 000 000	-14	2 150 000 000	9	1 146 073	нет	нет
Объект 20	2 035 000 000	-14	1 750 100 000	10	336 000	нет	нет
Объект 21	155 710 000	-14	133 910 600	12	62 284	нет	нет
Объект 22	380 000 000	-14	326 800 000	12	64 957	нет	нет
Объект 23	93 000 000	-14	79 980 000	36	73 000	нет	нет
Объект 24	240 000 000	-14	206 400 000	10	61 000	нет	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 водоёмов 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://statrielt.ru.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость объектов, представлены в табл. 51.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 112 из 235

Таблица 51.

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 01.10.2023 года

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

Примечания:

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

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

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

Например:

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3275-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

Формула для расчета значения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), имеет следующий вид:

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

где:

$К_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента наличия улучшения для объекта оценки;

$К_{ОА}$ - среднее 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:

$$П = (\frac{1}{1} - 1) * 100\% = 0\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор есть, составит:

$$П = (\frac{1}{1{,}23} - 1) * 100\% = -19\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Иные характеристики
Объект 1	2 368 440 000	-19	1 918 436 400	26	2 040 000	нет
Объект 2	946 000 000	0	946 000 000	19	361 000	нет
Объект 3	645 000 000	0	645 000 000	6	175 000	нет
Объект 4	484 592 800	0	484 592 800	36	1 012 000	нет

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Иные характеристики
Объект 5	928 800 000	0	928 800 000	9	730 687	территория частично обременена газопроводом и ЛЭП
Объект 6	412 800 000	0	412 800 000	23	780 000	нет
Объект 7	215 000 000	0	215 000 000	15	50 000	нет
Объект 8	301 000 000	0	301 000 000	14	67 590	нет
Объект 9	1 242 700 000	0	1 242 700 000	15	289 002	нет
Объект 10	98 900 000	0	98 900 000	9	23 000	нет
Объект 11	301 000 000	-19	243 810 000	13	104 760	нет
Объект 12	120 400 000	0	120 400 000	7	23 156	нет
Объект 13	71 380 000	0	71 380 000	19	36 974	нет
Объект 14	434 945 000	0	434 945 000	17	101 150	нет
Объект 15	559 000 000	0	559 000 000	2,5	85 468	нет
Объект 16	88 803 600	0	88 803 600	28	344 200	нет
Объект 17	387 000 000	-19	313 470 000	22	320 000	нет
Объект 18	68 800 000	0	68 800 000	19	32 049	нет
Объект 19	2 150 000 000	0	2 150 000 000	9	1 146 073	нет
Объект 20	1 750 100 000	0	1 750 100 000	10	336 000	нет
Объект 21	133 910 600	0	133 910 600	12	62 284	нет
Объект 22	326 800 000	0	326 800 000	12	64 957	нет
Объект 23	79 980 000	0	79 980 000	36	73 000	нет
Объект 24	206 400 000	0	206 400 000	10	61 000	нет

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

Следующим этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие иных характеристик, в части наличия обременения у объекта-аналога № 5.

В рамках настоящего отчета величина данной поправки определена на основе данных, представленных на сайте https://statrielt.ru.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия недостатков, представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия недостатков

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

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

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

01.10.2023

Примечания:

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

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

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

Например:

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник. 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3275-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

Формула для расчета значения данной поправки имеет следующий вид:

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

где:

$К_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента наличия «ухудшающего» фактора для объекта оценки;

$К_{ОА}$ - верхняя граница (т.к. данное обременение не является существенным) значения коэффициента наличия «ухудшающего» фактора для объекта-аналога.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки для объекта-аналога №5, который имеет недостатки (ограничения) по его использованию, составит:

$$П = (\frac{1}{0{,}91} - 1) * 100\% = 10\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие иных характеристик, в части наличия обременения у объекта-аналога

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Поправка на иные характеристики, %	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 1	1 918 436 400	0	1 918 436 400	940	26	2 040 000
Объект 2	946 000 000	0	946 000 000	2 620	19	361 000
Объект 3	645 000 000	0	645 000 000	3 686	6	175 000
Объект 4	484 592 800	0	484 592 800	479	36	1 012 000
Объект 5	928 800 000	10	1 021 680 000	1 398	9	730 687
Объект 6	412 800 000	0	412 800 000	529	23	780 000
Объект 7	215 000 000	0	215 000 000	4 300	15	50 000
Объект 8	301 000 000	0	301 000 000	4 453	14	67 590

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Поправка на иные характеристики, %	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м
Объект 9	1 242 700 000	0	1 242 700 000	4 300	15	289 002
Объект 10	98 900 000	0	98 900 000	4 300	9	23 000
Объект 11	243 810 000	0	243 810 000	2 327	13	104 760
Объект 12	120 400 000	0	120 400 000	5 200	7	23 156
Объект 13	71 380 000	0	71 380 000	1 931	19	36 974
Объект 14	434 945 000	0	434 945 000	4 300	17	101 150
Объект 15	559 000 000	0	559 000 000	6 540	2,5	85 468
Объект 16	88 803 600	0	88 803 600	258	28	344 200
Объект 17	313 470 000	0	313 470 000	980	22	320 000
Объект 18	68 800 000	0	68 800 000	2 147	19	32 049
Объект 19	2 150 000 000	0	2 150 000 000	1 876	9	1 146 073
Объект 20	1 750 100 000	0	1 750 100 000	5 209	10	336 000
Объект 21	133 910 600	0	133 910 600	2 150	12	62 284
Объект 22	326 800 000	0	326 800 000	5 031	12	64 957
Объект 23	79 980 000	0	79 980 000	1 096	36	73 000
Объект 24	206 400 000	0	206 400 000	3 384	10	61 000

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

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния[3] основных количественных характеристик объектов на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,73
Площадь	-0,51

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что основными характеристиками, влияющими на цену продажи рассматриваемых объектов, являются:

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,73);
- «площадь». Для данной характеристики отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,51).

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

- удаление от МКАД (характеристика местоположения),
- площадь (физическая характеристика),

оказывают влияние на удельную цену продажи объектов, выбранных в качестве объектов анализа, и используются при дальнейших расчетах.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 56.

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов, показатели площади объектов-аналогов были

[3] Степень связи по таблице Чеддока — Значение коэффициента корреляции:
слабая — от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
умеренная — от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
заметная — от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
высокая — от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
весьма высокая — от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

представлены в логарифмическом масштабе.

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	Логарифм площади	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 1	26	2 040 000	14,5285	940
Объект 2	19	361 000	12,7966	2 620
Объект 3	6	175 000	12,0725	3 686
Объект 4	36	1 012 000	13,8274	479
Объект 5	9	730 687	13,5017	1 398
Объект 6	23	780 000	13,5670	529
Объект 7	15	50 000	10,8198	4 300
Объект 8	14	67 590	11,1212	4 453
Объект 9	15	289 002	12,5742	4 300
Объект 10	9	23 000	10,0432	4 300
Объект 11	13	104 760	11,5594	2 327
Объект 12	7	23 156	10,0500	5 200
Объект 13	19	36 974	10,5180	1 931
Объект 14	17	101 150	11,5244	4 300
Объект 15	2,5	85 468	11,3559	6 540
Объект 16	28	344 200	12,7490	258
Объект 17	22	320 000	12,6761	980
Объект 18	19	32 049	10,3750	2 147
Объект 19	9	1 146 073	13,9519	1 876
Объект 20	10	336 000	12,7249	5 209
Объект 21	12	62 284	11,0395	2 150
Объект 22	12	64 957	11,0815	5 031
Объект 23	36	73 000	11,1982	1 096
Объект 24	10	61 000	11,0186	3 384

Источник: 1. Анализ оценщика.

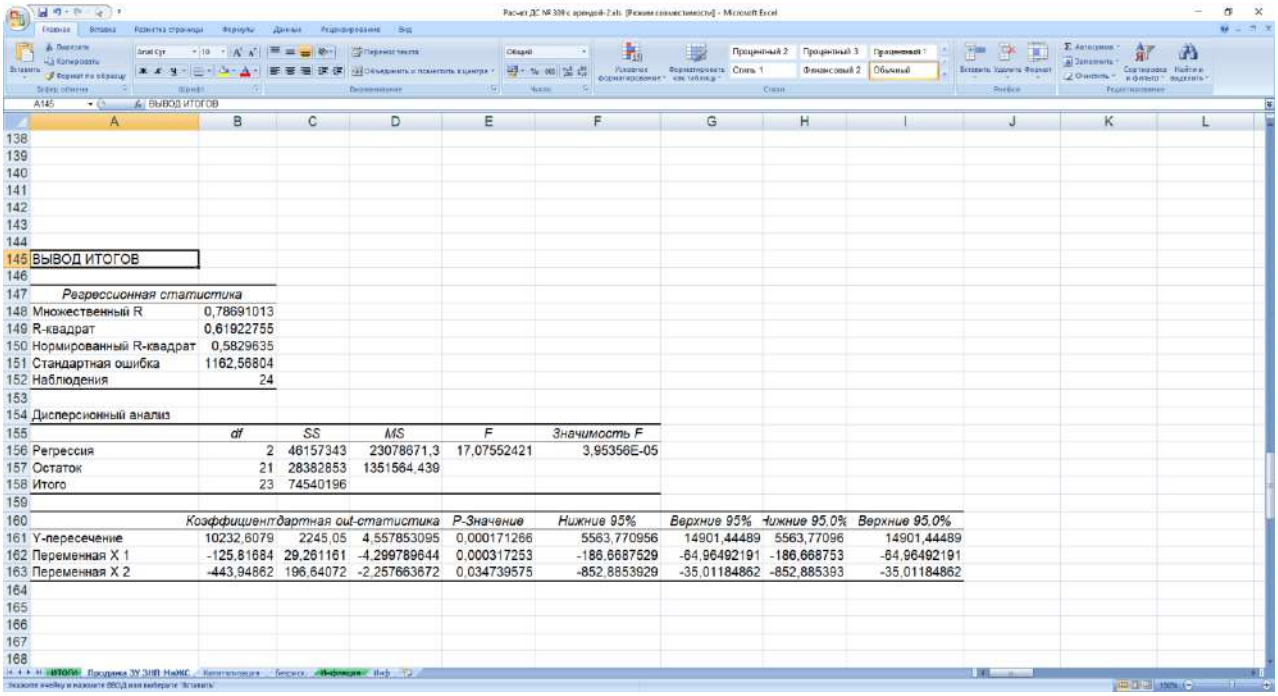
На основе представленного выше массива данных была сформирована модель с учетом всех ценообразующих факторов.

В качестве исходных данных использовались значения количественных характеристик (факторов):

- удаление объекта от МКАД;
- логарифм площади объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 9.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 117 из 235



ВЫВОД ИТОГОВ

Регрессионная статистика	
Множественный R	0,78691013
R-квадрат	0,61922755
Нормированный R-квадрат	0,5829635
Стандартная ошибка	1162,56804
Наблюдения	24

Дисперсионный анализ

	df	*SS*	*MS*	*F*	*Значимость F*
Регрессия	2	46157343	23078671,3	17,07552421	3,95356E-05
Остаток	21	28382853	1351564,439		
Итого	23	74540196			

	Коэффициенты	*Стандартная ошибка*	*t-статистика*	*P-Значение*	*Нижние 95%*	*Верхние 95%*	*Нижние 95,0%*	*Верхние 95,0%*
Y-пересечение	10232,6079	2245,05	4,557853095	0,000171266	5563,770956	14901,44489	5563,77096	14901,44489
Переменная X 1	-125,81684	29,261161	-4,299789644	0,000317253	-186,6687529	-64,96492191	-186,668753	-64,96492191
Переменная X 2	-443,94862	196,64072	-2,257663672	0,034739575	-852,8853929	-35,01184862	-852,885393	-35,01184862

Рис. 9. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет заметный коэффициент детерминации (0,62). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = 10232{,}6079 \; - 125{,}81684 \; * R - 443{,}94862 \; * Ln(S_{об.}),$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

При расчете удельной стоимости для объекта (объектов) оценки использовались следующие исходные данные:

R - удаление объекта от МКАД - 7 км, что соответствует фактическим данным;

$S_{об.}$ - общая площадь объекта – в соответствии с данными, представленными в Выписках из ЕГРН об объектах недвижимости.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, без учета обременений

№ п/п	Кадастровый номер	Удаление от МКАД, км	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Логарифм площади, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0040302:6099	7	22 753 +/- 53	22 753,0	10,03245228	4 898
2	50:15:0040302:6110	7	34 734 +/- 65	34 734,0	10,45547431	4 710
3	50:15:0040302:6111	7	41 793 +/- 72	41 793,0	10,64048414	4 628
4	50:15:0040302:6107	7	5 009 +/- 25	5 009,0	8,518991573	5 570
5	50:15:0040302:6106	7	7 162 +/- 30	7 162,0	8,876544551	5 411

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Стоимость объекта (объектов) оценки, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемых земельных участков, без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 58.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Таблица 58.

Результаты расчета стоимости каждого из оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь по документу, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	22 753,0	4 898	111 444 000
2	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	34 734,0	4 710	163 597 000
3	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	41 793,0	4 628	193 418 000
4	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	5 009,0	5 570	27 900 000
5	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	7 162,0	5 411	38 754 000

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:

$$R_{капит} = R_f + П_{риск\ инв.} + П_{ликв} + П_{инв.менед},$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$П_{риск\ инв.}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$П_{ликв}$ - поправка на низкую ликвидность;

$П_{инв.менед}$ - 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:

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.
- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- ставку рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- государственные облигации РФ.
- Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.
- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

Итоговая расчетная зависимость, для определения R_f – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ}/100}{1 + I/100} - 1,$$

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

I - размер среднегодовой инфляции.

Значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям, принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2022 г. – 2023 г. (период с 01.12.2022 по 30.11.2023 г. – за последний год относительно месяца оценки, на основе последней официально опубликованной информации), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные средние значения бескупонной доходности представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	8,77
0,5	6	8,83
0,75	9	8,91
1	12	9,01

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
2	24	9,39
3	36	9,74
5	60	10,35
7	84	10,77
10	120	11,12
15	180	11,4
20	240	11,54
30	360	11,69

Источник: 1. http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.12.2022&UniDbQuery.To=30.11.2023.
2. Расчеты оценщика.

На основе представленных данных по среднему значению бескупонной доходности, была построена модель изменения значения бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков.

В качестве исходных данных для построения модели использовались средние значения бескупонной доходности для периода погашения от 5 до 7 лет (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемых земельных участков).

В результате полученных расчетов, получена модель, имеющая следующий вид:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0{,}21 * T + 9{,}3\,,$$

где:

T - период погашения (оставшийся срок аренды ЗУ), лет.

Таким образом, для оцениваемых земельных участков значение данного показателя составит (оставшийся срок аренды 6 лет), округленно:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 0{,}21 * 5{,}08 + 9{,}3 = 10{,}37\%$$

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: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов (ссылка на источник - - https://www.economy.gov.ru/material/file/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf).

Математическая зависимость для определения значения перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период имеет следующий вид:

$$g = \prod_{i=1}^{n} (I_{ср.год.})^{1/n}\,,$$

где:

n - номер последнего прогнозного периода;

$I_{ср.год.}$ - значение среднегодовой инфляции за каждый год, входящий в прогнозный период.

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 60.

Таблица 60.

Данные по перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период на основании инфляции потребительских цен

№ периода	Период	Значение (прогнозное значение) инфляции, %	Коэффициент прогнозной инфляции
1	2023	107,5	1,075
2	2024	104,5	1,045
3	2025	104,0	1,04
4	2026	104,0	1,04
Среднее значение выборки			**1,0499**

Источник: 1. www.economy.gov.ru.

Рассчитанное значение среднегодовой инфляции в РФ за период 2023-2026 г.г. составляет 4,99%.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$К_{скор.} = \frac{1 + К/100}{1 + I/100} - 1,$$

где:

$К_{скор.}$ - скорректированное значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям (безрисковой ставки);

$К$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям по состоянию на дату оценки.

I - размер среднегодовой инфляции.

Скорректированное значение ставки бескупонной доходности для оцениваемых земельных участков составит:

$$К_{скор.} = \frac{1 + 10{,}37/100}{1 + 4{,}99/100} - 1 = 0{,}0512$$, что соответствует 5,12%

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 5,12%.

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 сооружение 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. 61.

Таблица 61.

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									

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
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	2	1	0	1	0	1	0	0	0
Взвешенный итог		9	4	3	0	5	0	7	0	0	0
Сумма						28					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						2					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						2,00					

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 оцениваемым, составляет 5-6 мес.

В рамках настоящего отчета использовалось среднее значение указанного диапазона в размере 5,5 мес.

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объектов равного 5,5 мес., для оцениваемых земельных участков, составит:

$$r_{ликв.} = \frac{5{,}12\% * 5{,}5}{12} = 2{,}35\%$$

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:

$$П_{ликв.} = (\frac{r_{ликв.}/100}{1 - r_{ликв.}/100}) * 100,$$

где:

$r_{ликв.}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемых земельных участков, с учетом округлений, составит

$$П_{ликв.} = (\frac{2{,}35/100}{1 - 2{,}35/100}) * 100 = 2{,}41\%$$

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 размере (площади) объекта, коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5%.

Ввиду того, что оцениваемые земельные участки сданы в долгосрочную аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды, что ведет к уменьшению (потери) дохода от сдачи объектов в аренду.

В сложившейся ситуации (длительный срок аренды объектов без просрочки платежей по арендной плате) значение данного риска экспертно оценивается на минимальном уровне в размере 1%.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 123 из 235

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Кадастровый номер объекта	Безрисковая ставка, %	Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости, %	Премия за низкую ликвидность, %	Премия за инвестиционный менеджмент, %	Годовая ставка дисконтирования, %	Ежемесячная ставка дисконтирования, %
50:15:0040302:6099	5,12	2,0	2,41	1	10,53	0,8378
50:15:0040302:6110	5,12	2,0	2,41	1	10,53	0,8378
50:15:0040302:6111	5,12	2,0	2,41	1	10,53	0,8378
50:15:0040302:6107	5,12	2,0	2,41	1	10,53	0,8378
50:15:0040302:6106	5,12	2,0	2,41	1	10,53	0,8378

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:

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

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 $PV = \sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(1+r)^n}$ 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:

$$C_{ЗУ} = (A - OP) * \frac{1-(1+r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{ЗУ}}{(1+r)^T},$$

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, %;

$C'_{ЗУ}$ - 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.

Результаты расчета значения дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды, представлено в табл. 63.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 124 из 235

Таблица 63.

Результаты расчета значения дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договора аренды

Кадастровый номер объекта	Ежемесячная ставка дисконтирования, %	Оставшийся срок аренды земельных участков, мес.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды
50:15:0040302:6099	0,8378	61	0,6011
50:15:0040302:6110	0,8378	61	0,6011
50:15:0040302:6111	0,8378	61	0,6011
50:15:0040302:6107	0,8378	61	0,6011
50:15:0040302:6106	0,8378	61	0,6011

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Результаты расчета значение итоговой стоимости оцениваемых земельных участков, 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
50:15:0040302:6099	111 444 000	0	61	0,8378	0	0,6011	66 988 988	66 988 988	67 000 000
50:15:0040302:6110	163 597 000	0	61	0,8378	0	0,6011	98 338 157	98 338 157	98 300 000
50:15:0040302:6111	193 418 000	0	61	0,8378	0	0,6011	116 263 560	116 263 560	116 300 000
50:15:0040302:6107	27 900 000	0	61	0,8378	0	0,6011	16 770 690	16 770 690	16 800 000
50:15:0040302:6106	38 754 000	0	61	0,8378	0	0,6011	23 295 029	23 295 029	23 300 000
Итого									**321 700 000**

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 объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

321 700 000 руб.,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	67 000 000
2	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	98 300 000
3	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	116 300 000
4	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	16 800 000
5	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	23 300 000

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

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 125 из 235

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

321 700 000
(Триста двадцать один миллион семьсот тысяч)
рублей,

в том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Общая площадь, кв. м	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0040302:6099	22 753 +/- 53	67 000 000
2	50:15:0040302:6110	34 734 +/- 65	98 300 000
3	50:15:0040302:6111	41 793 +/- 72	116 300 000
4	50:15:0040302:6107	5 009 +/- 25	16 800 000
5	50:15:0040302:6106	7 162 +/- 30	23 300 000

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

Оценщик И.А. Чужмаков

Генеральный директор Р.С. Луценко

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 126 из 235

РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
5. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 33, 2023 г., под. ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 127 из 235

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.

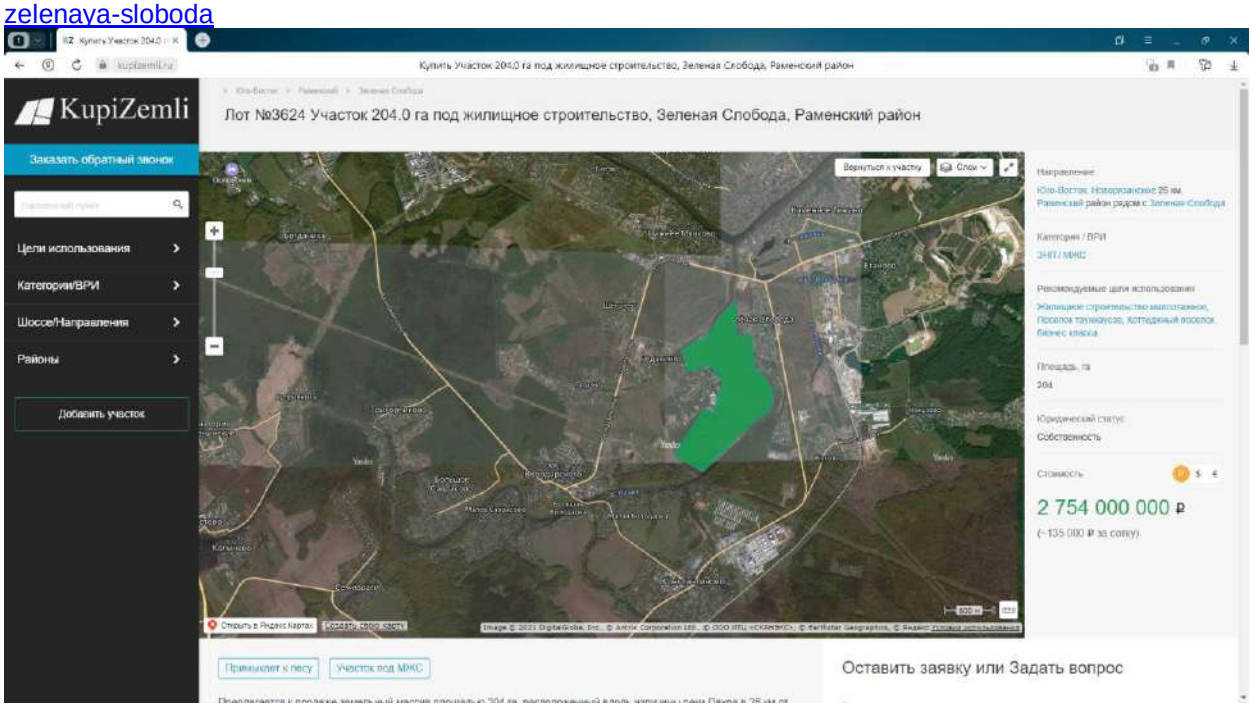
Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 128 из 235

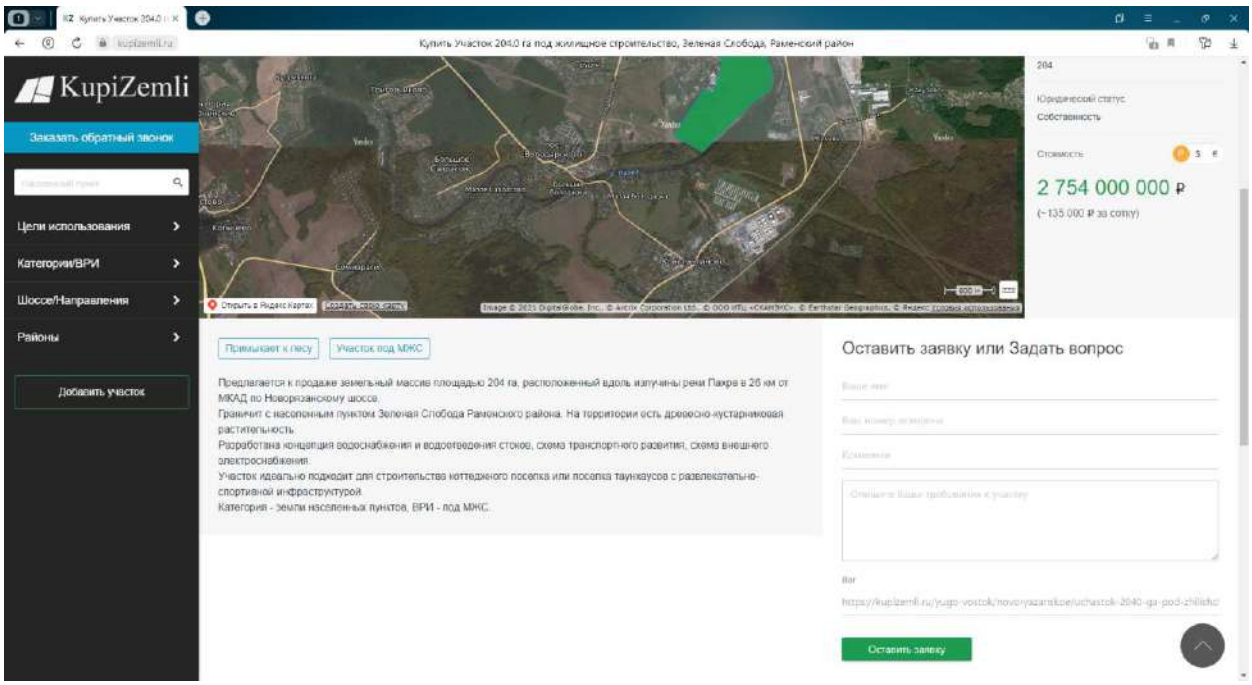
ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

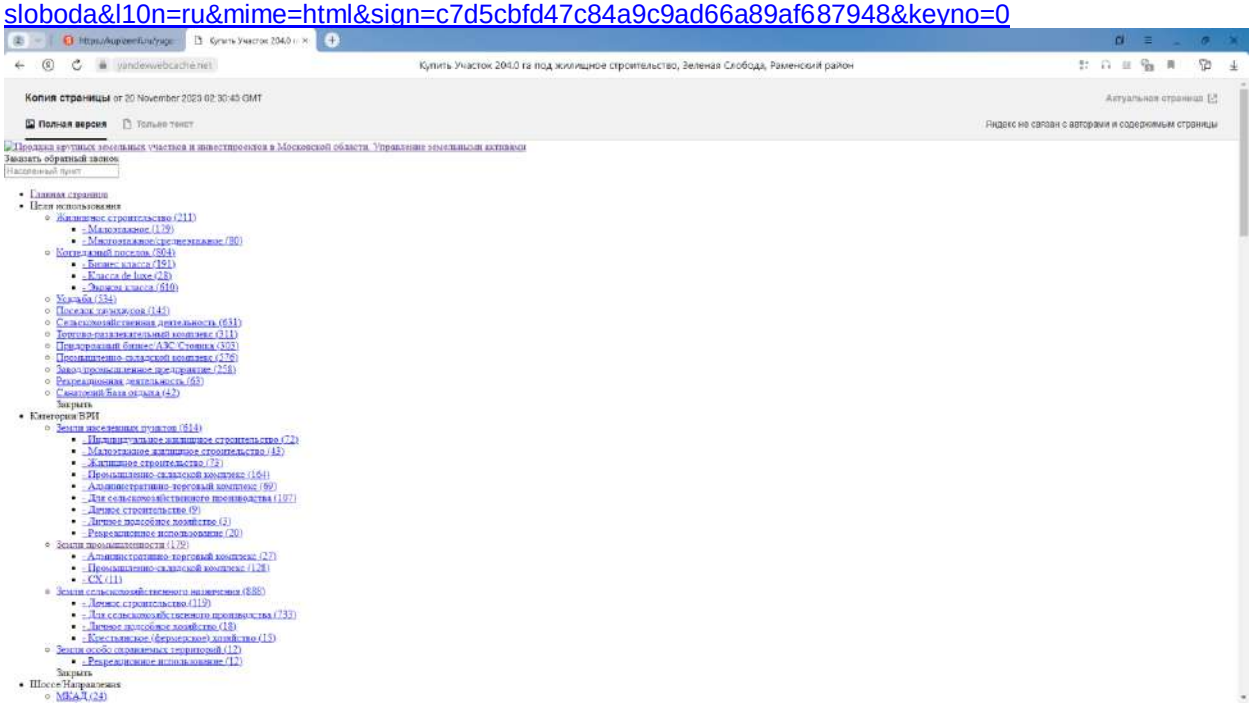
Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 129 из 235

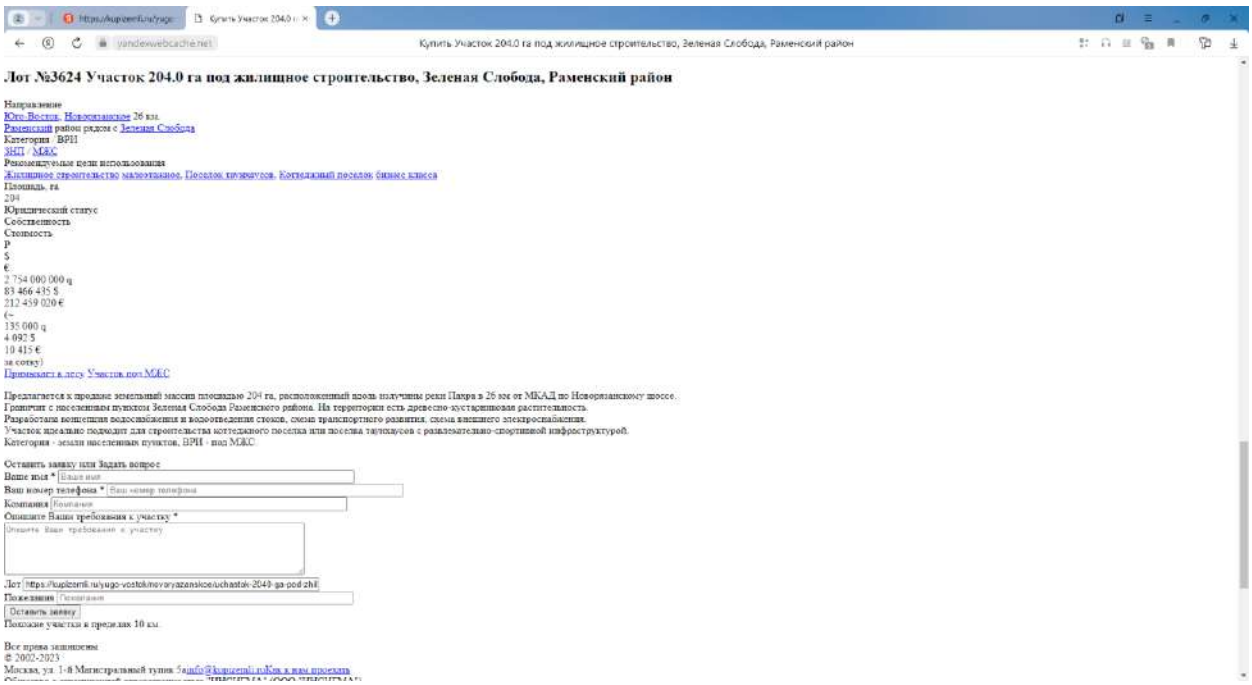
1. https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-2040-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-zelenaya-sloboda



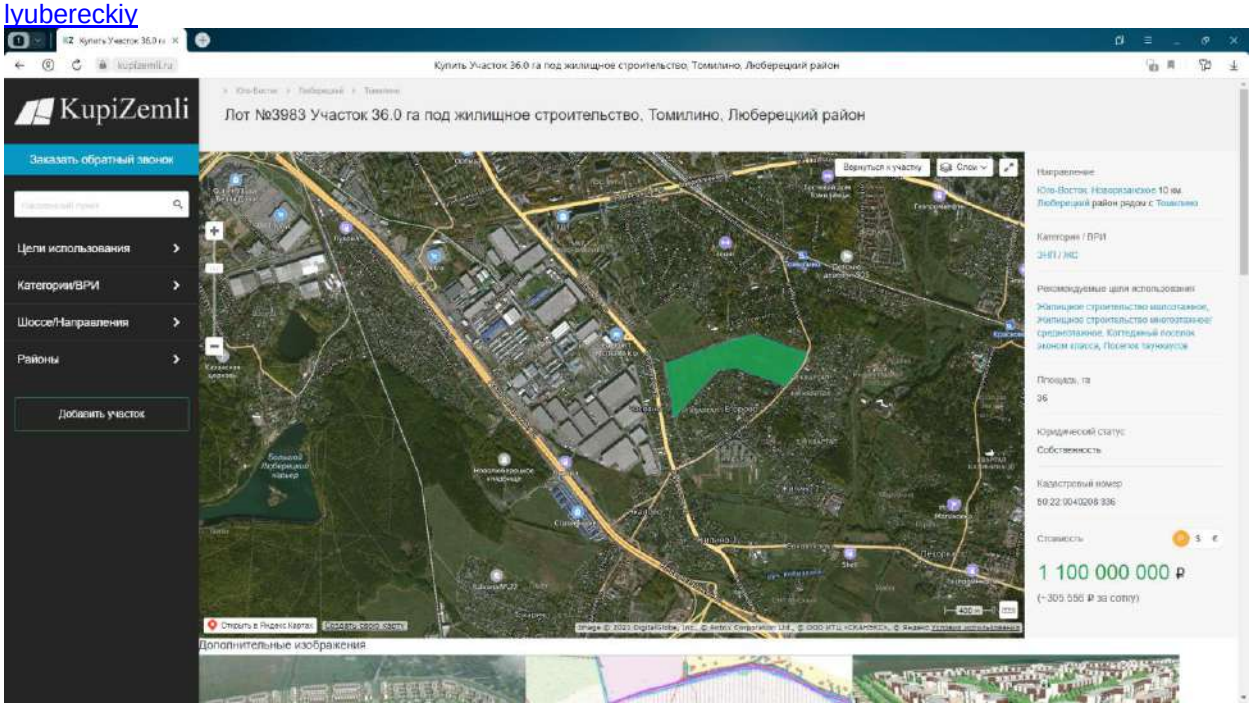


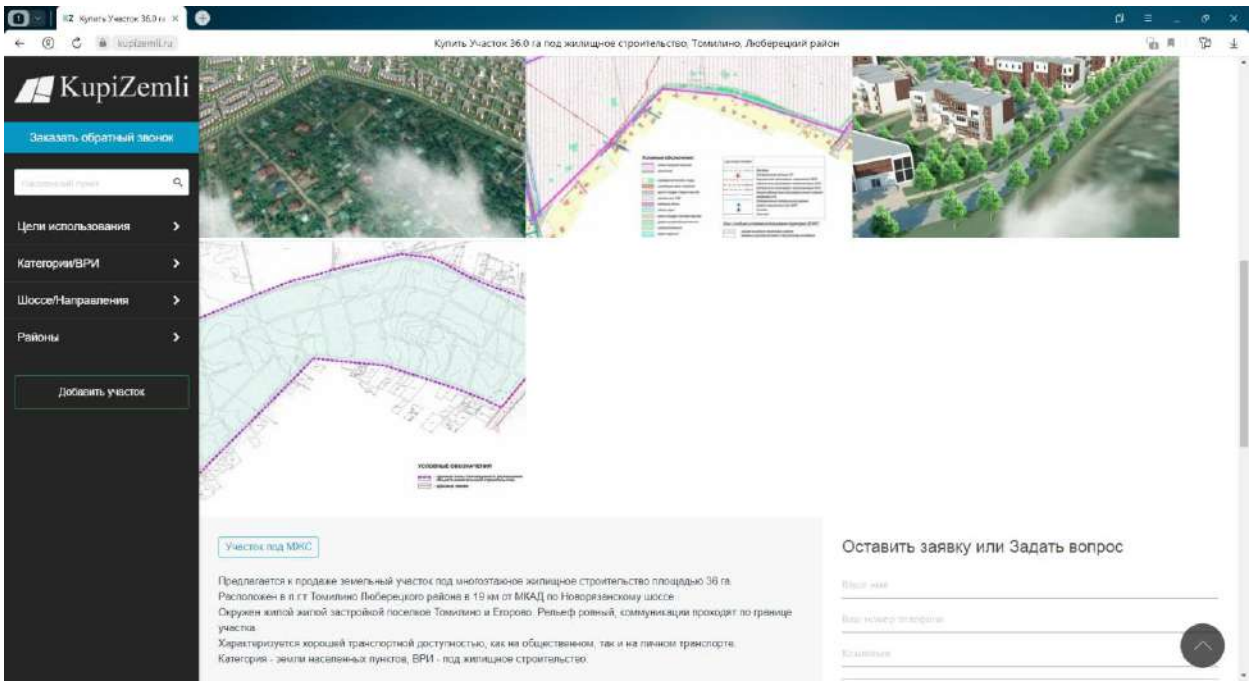
https://yandexwebcache.net/yandbtm?fmode=inject&tm=1701183887&tld=ru&lang=ru&la=1700447488&text=https%3A//kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-2040-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-zelenaya-sloboda&url=https%3A//kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-2040-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-zelenaya-sloboda&l10n=ru&mime=html&sign=c7d5cbfd47c84a9c9ad66a89af687948&keyno=0

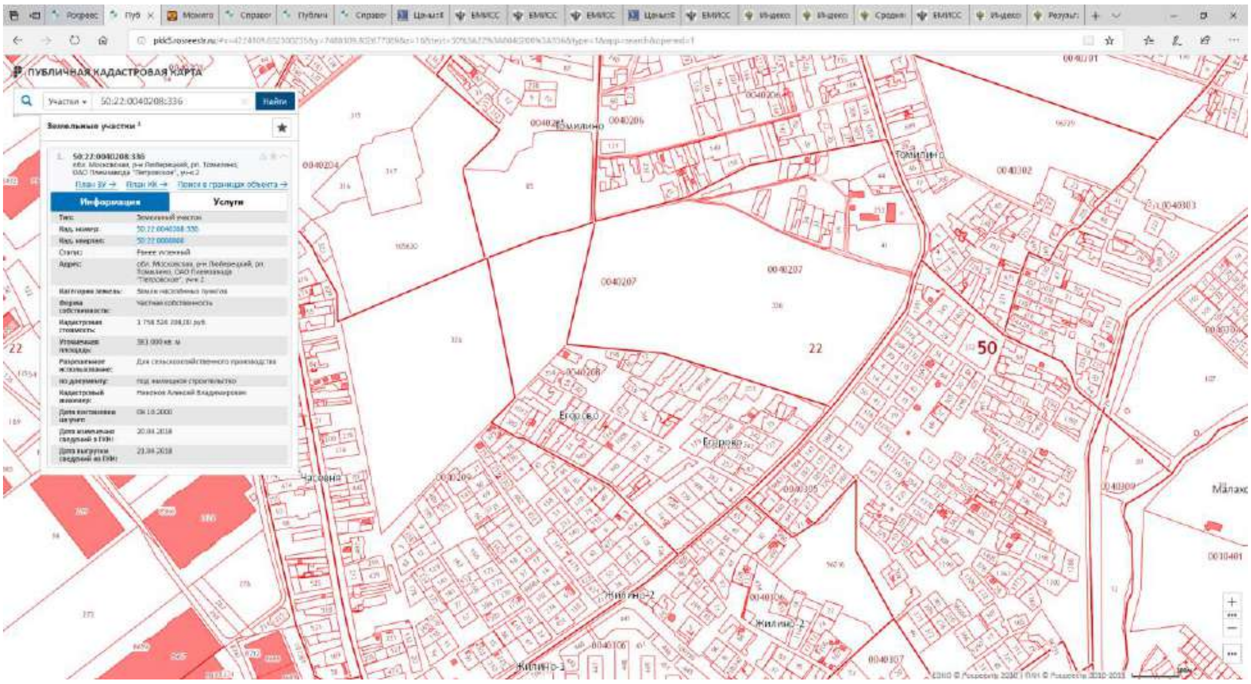




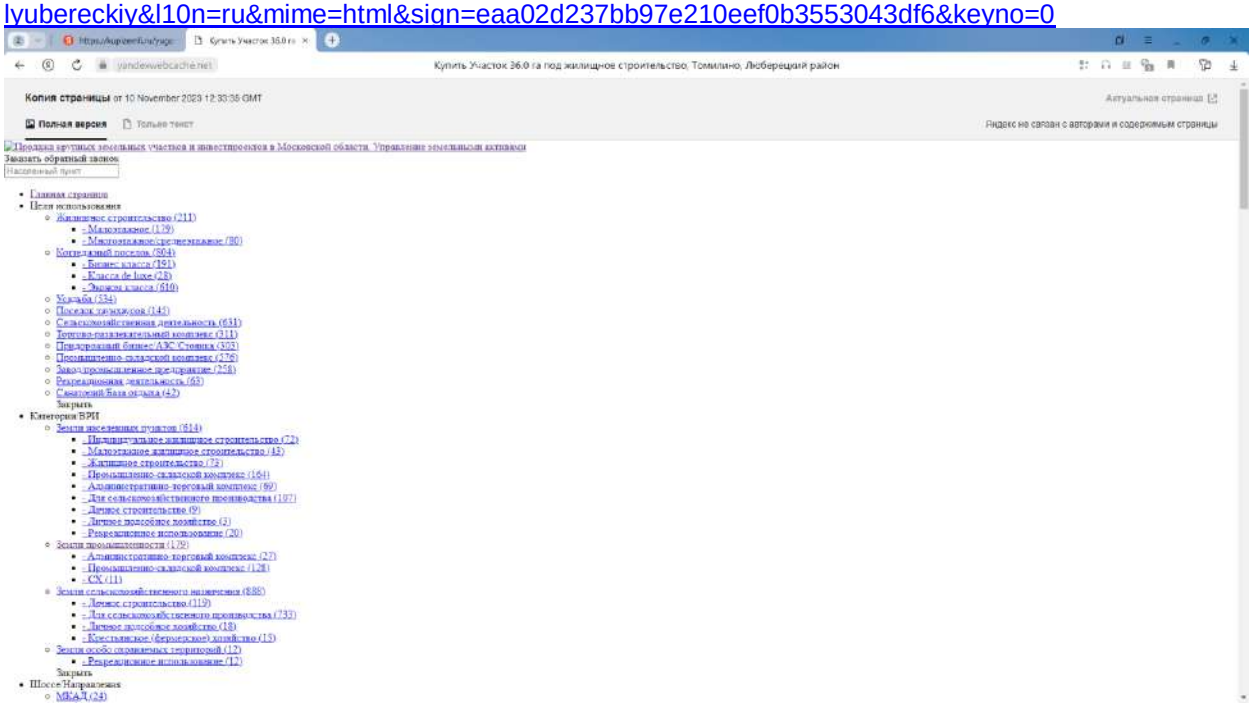
2. https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-360-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy

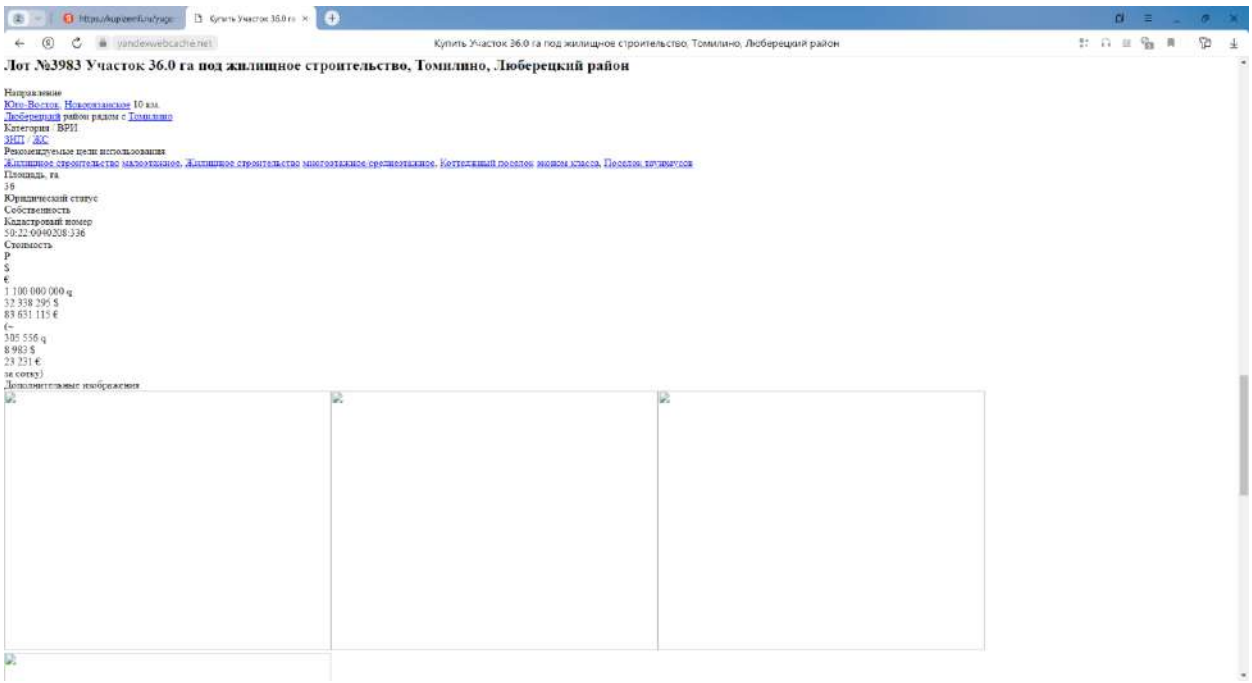




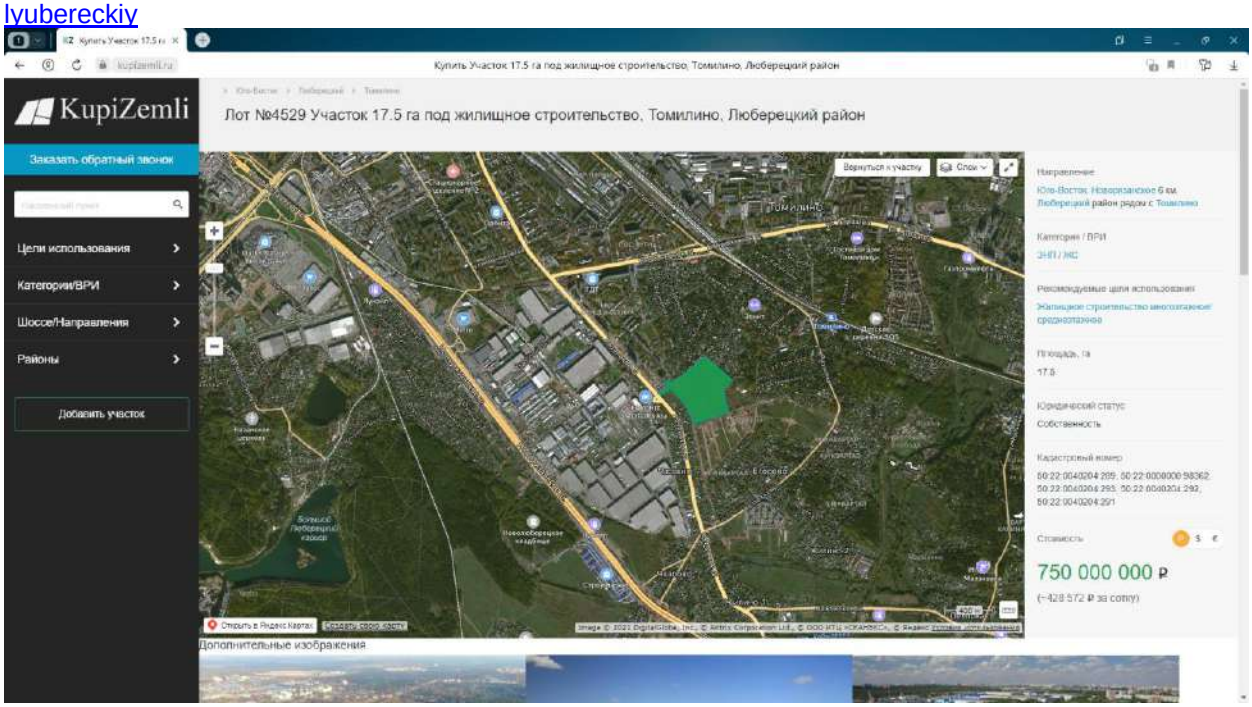

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Земельные участки
Информация
Услуги

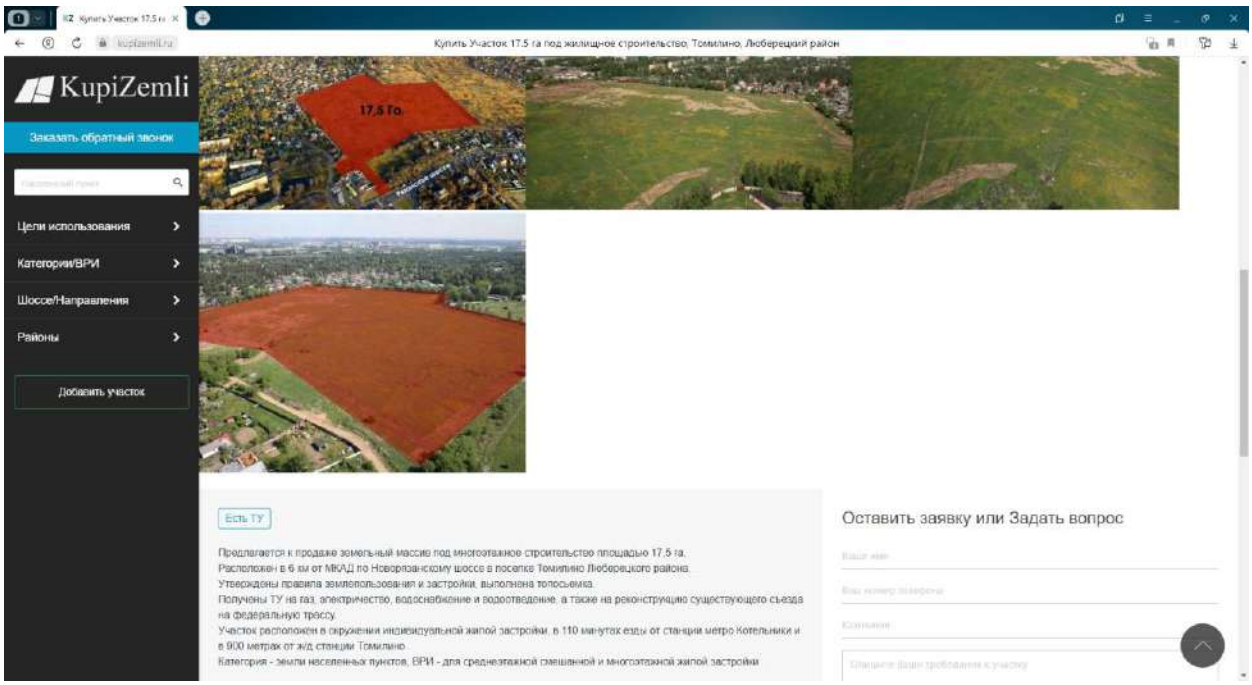
https://yandexwebcache.net/yandbtm?fmode=inject&tm=1701184731&tld=ru&lang=ru&la=1699619584&text=https%3A//kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-360-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy&url=https%3A//kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-360-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy&l10n=ru&mime=html&sign=eaa02d237bb97e210eef0b3553043df6&keyno=0



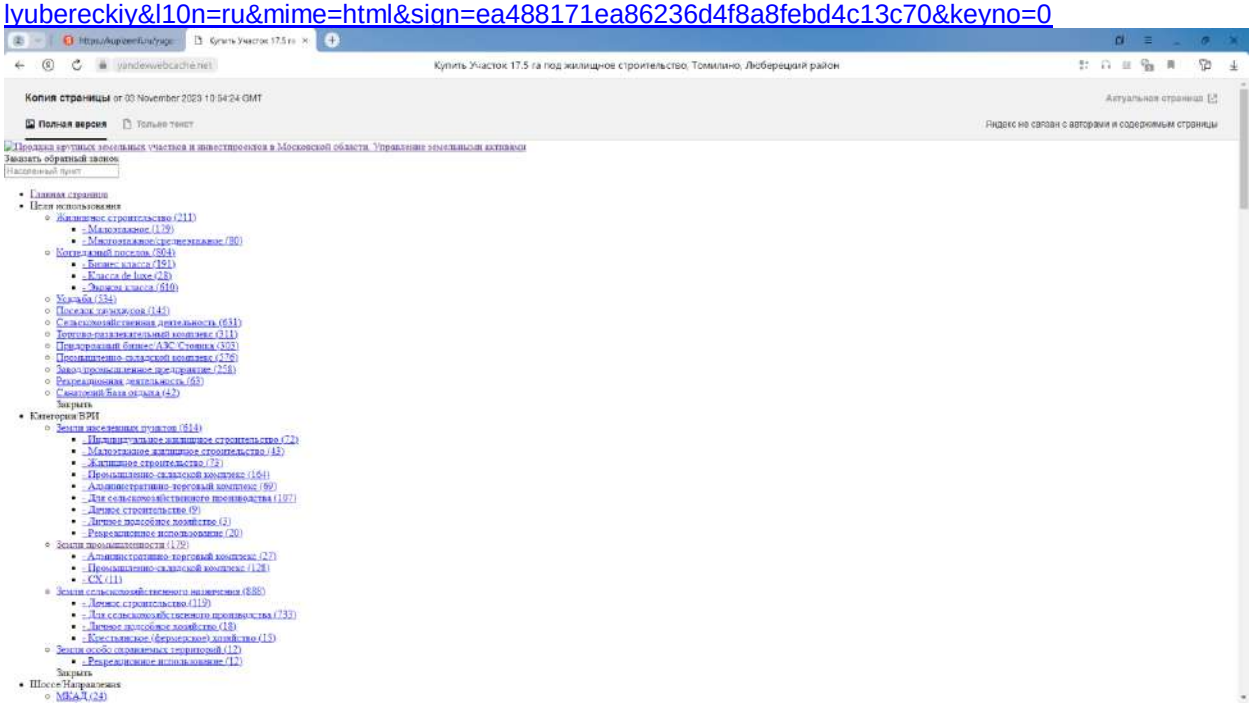


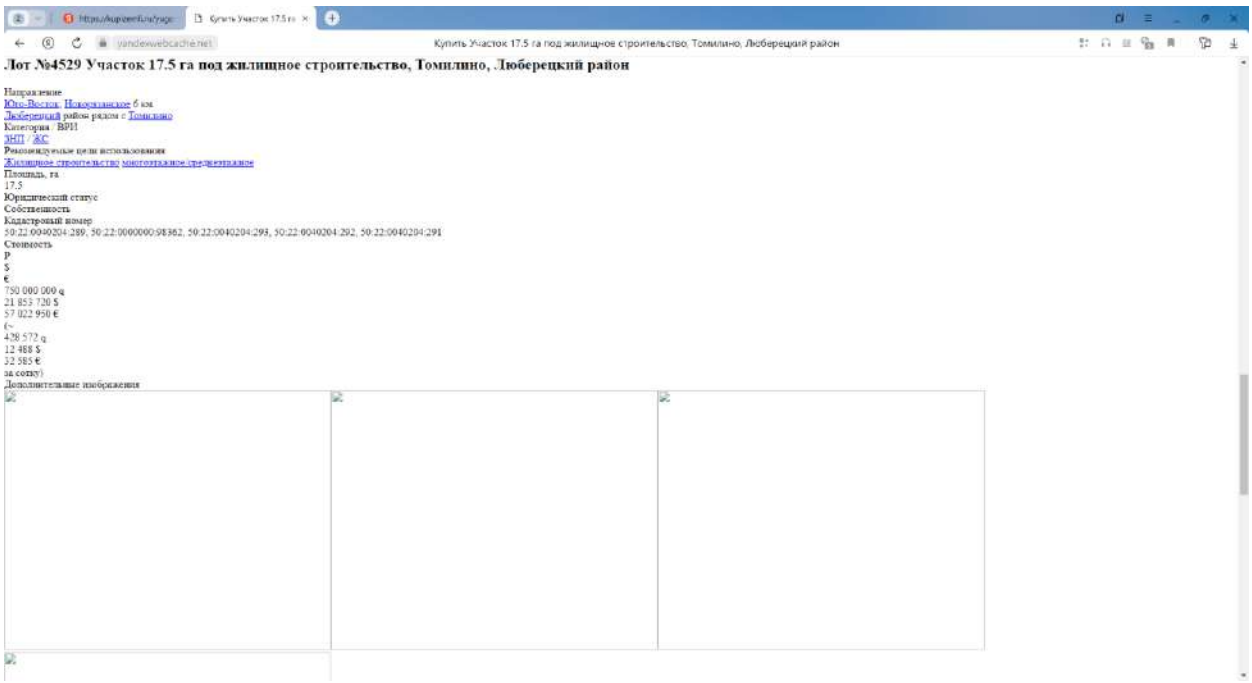
3. https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-175-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy



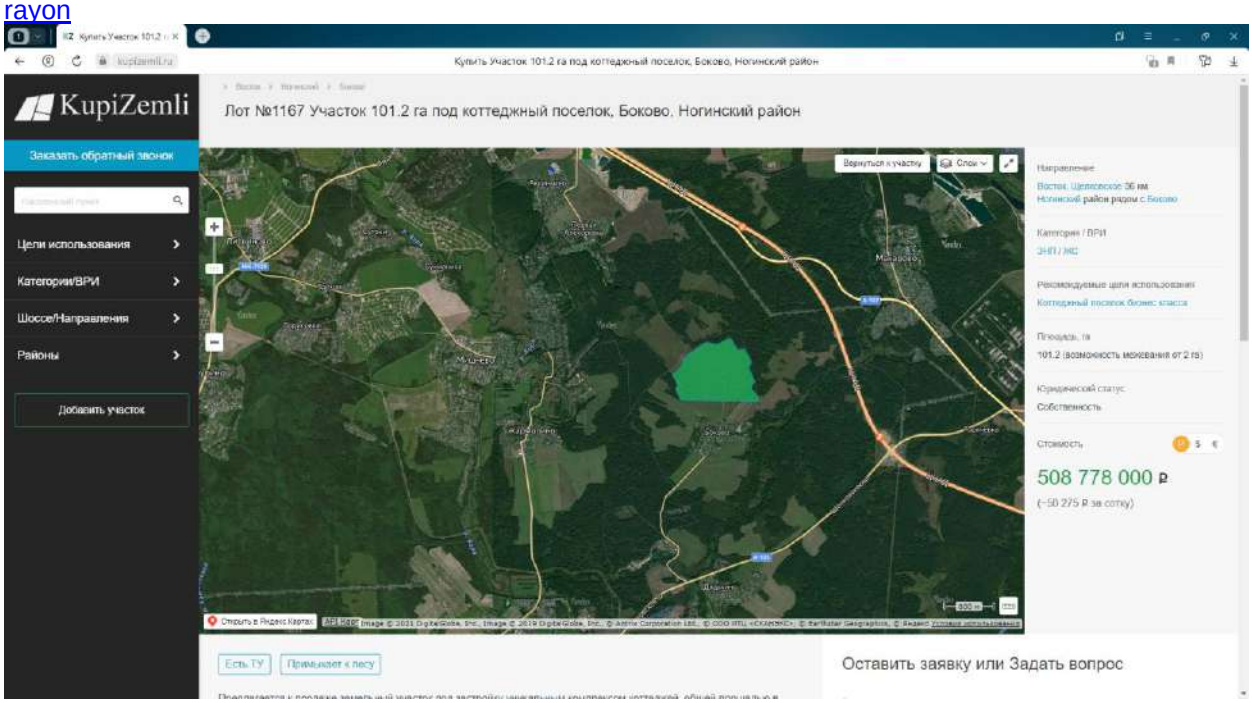


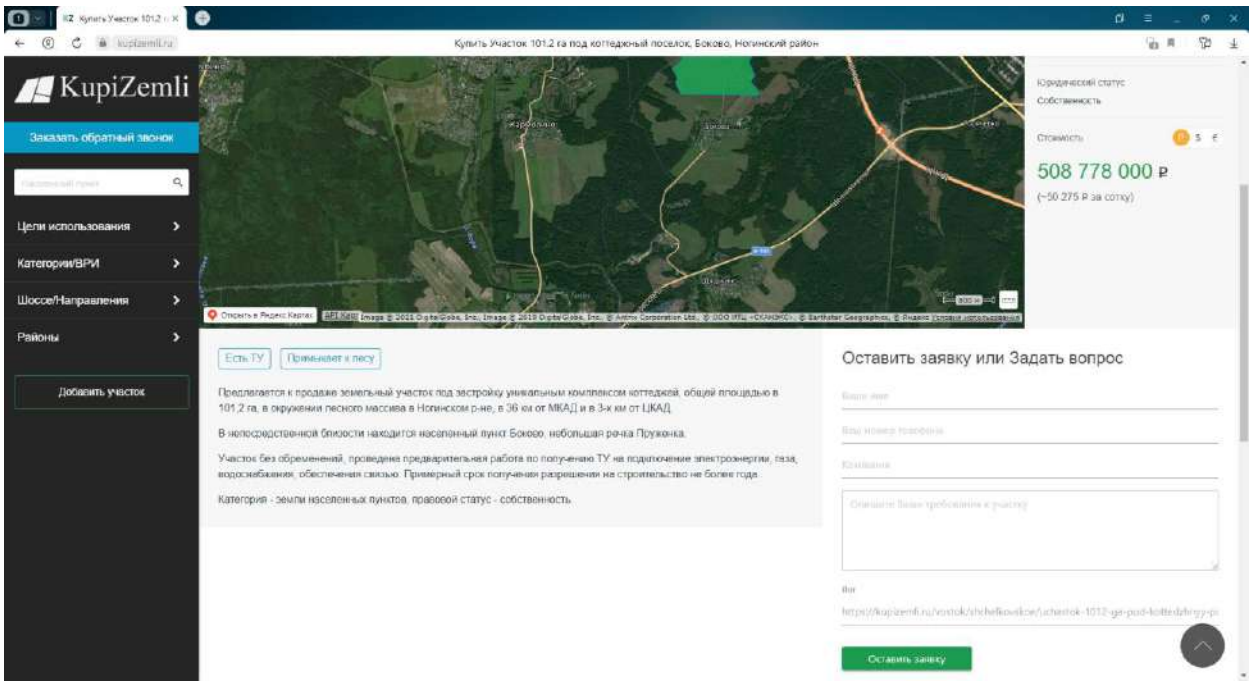
https://yandexwebcache.net/yandbtm?fmode=inject&tm=1701184842&tld=ru&lang=ru&la=1699008896&text=https%3A//kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-175-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy&url=https%3A//kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-175-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-tomilino-lyubereckiy&l10n=ru&mime=html&sign=ea488171ea86236d4f8a8febd4c13c70&keyno=0



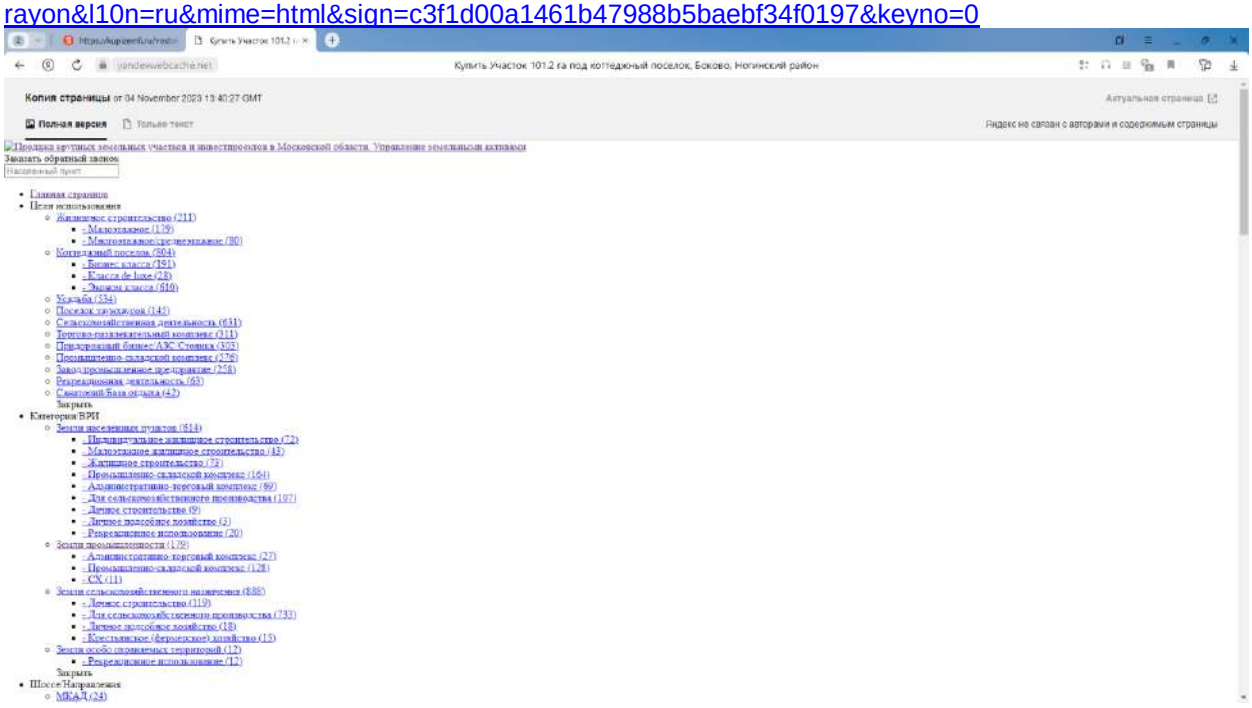


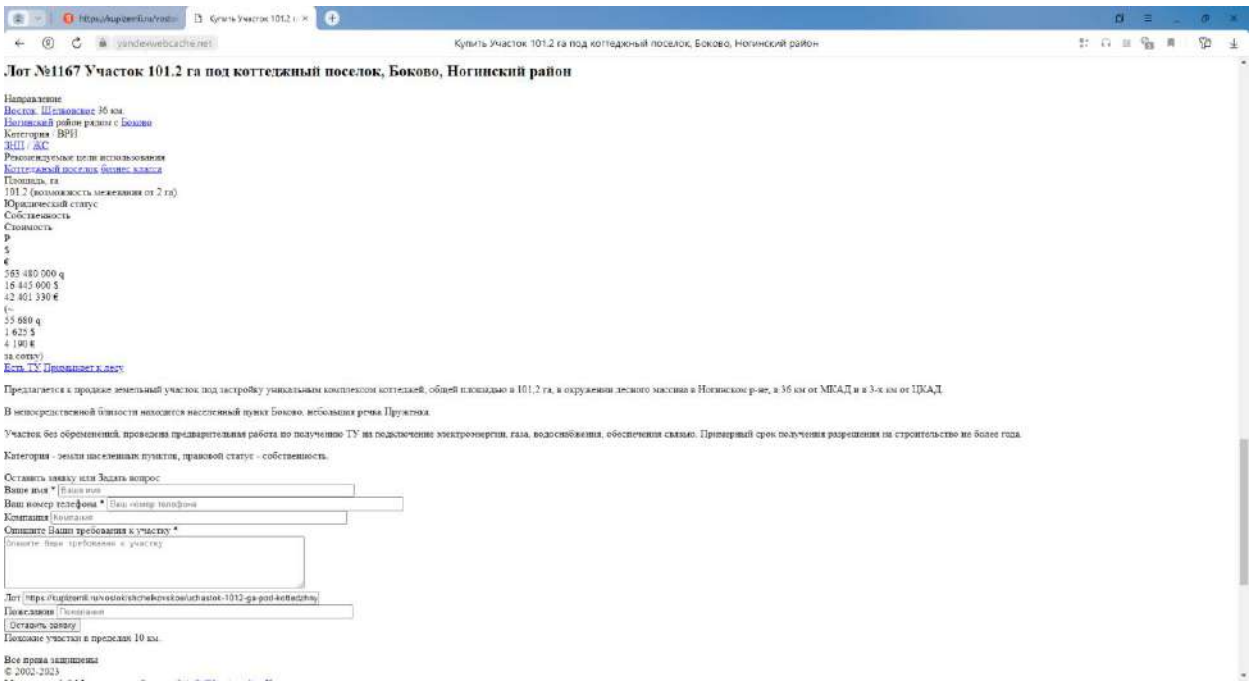
4. https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1012-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon



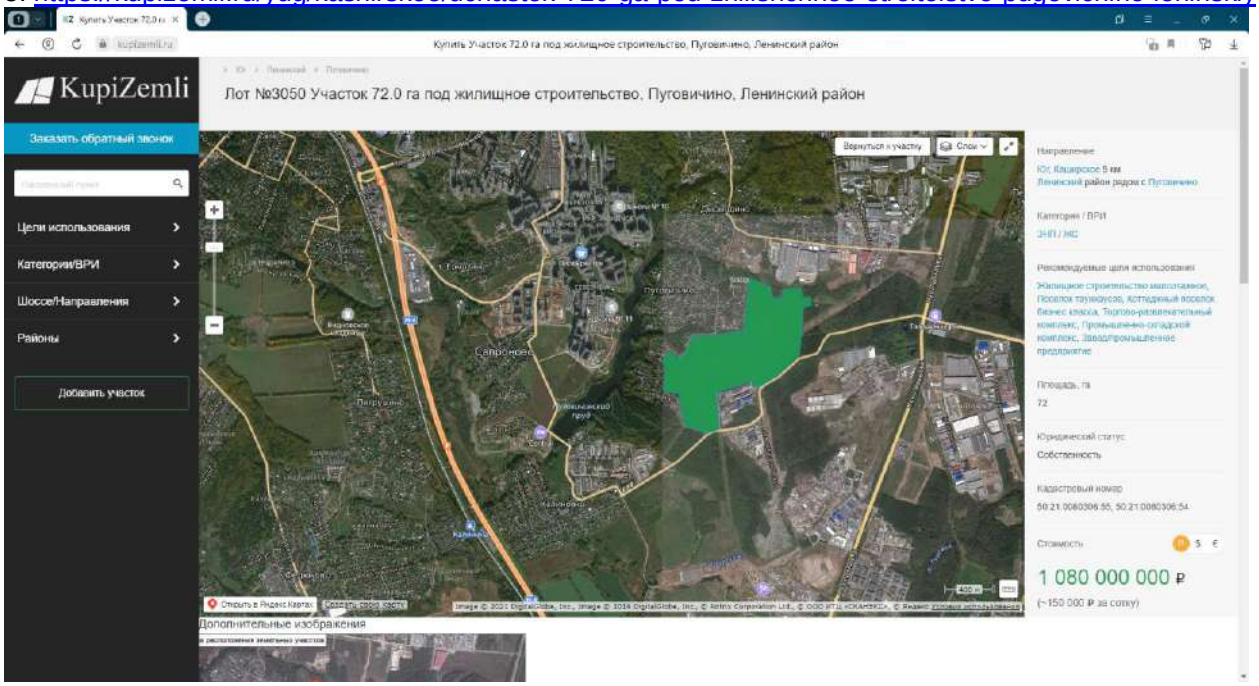


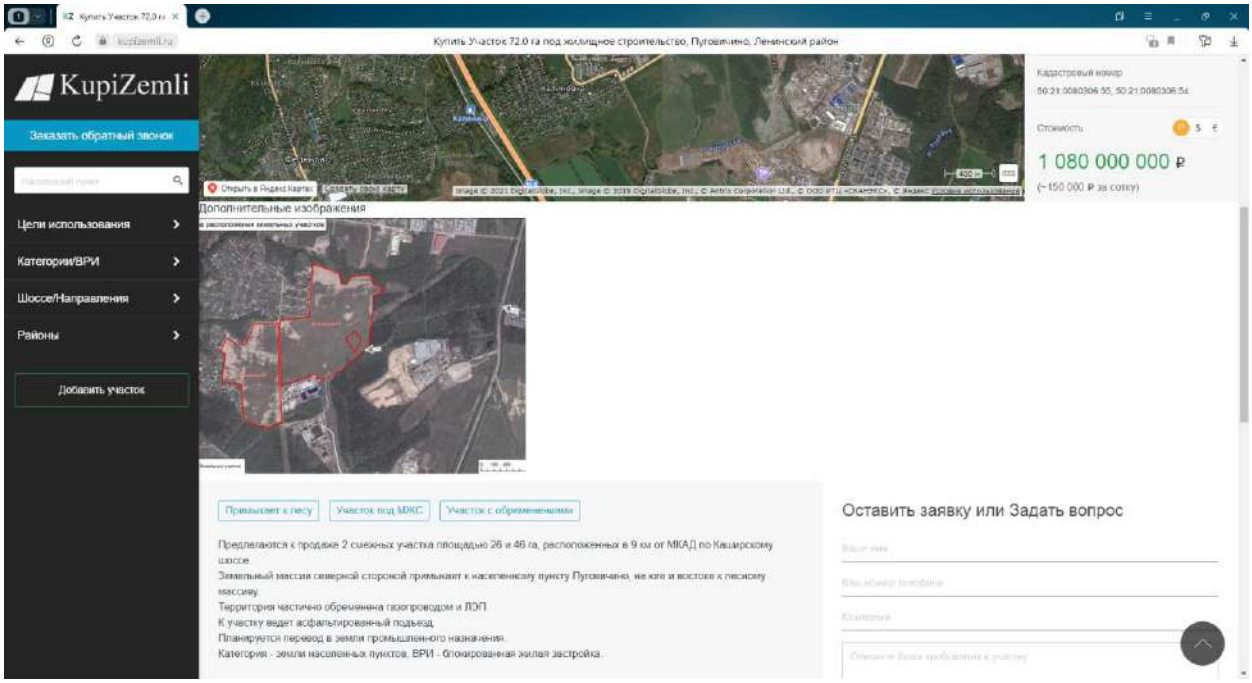
https://yandexwebcache.net/yandbtm?fmode=inject&tm=1701187884&tld=ru&lang=ru&la=1699105280&text=https%3A//kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1012-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon&url=https%3A//kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1012-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon&l10n=ru&mime=html&sign=c3f1d00a1461b47988b5baebf34f0197&keyno=0



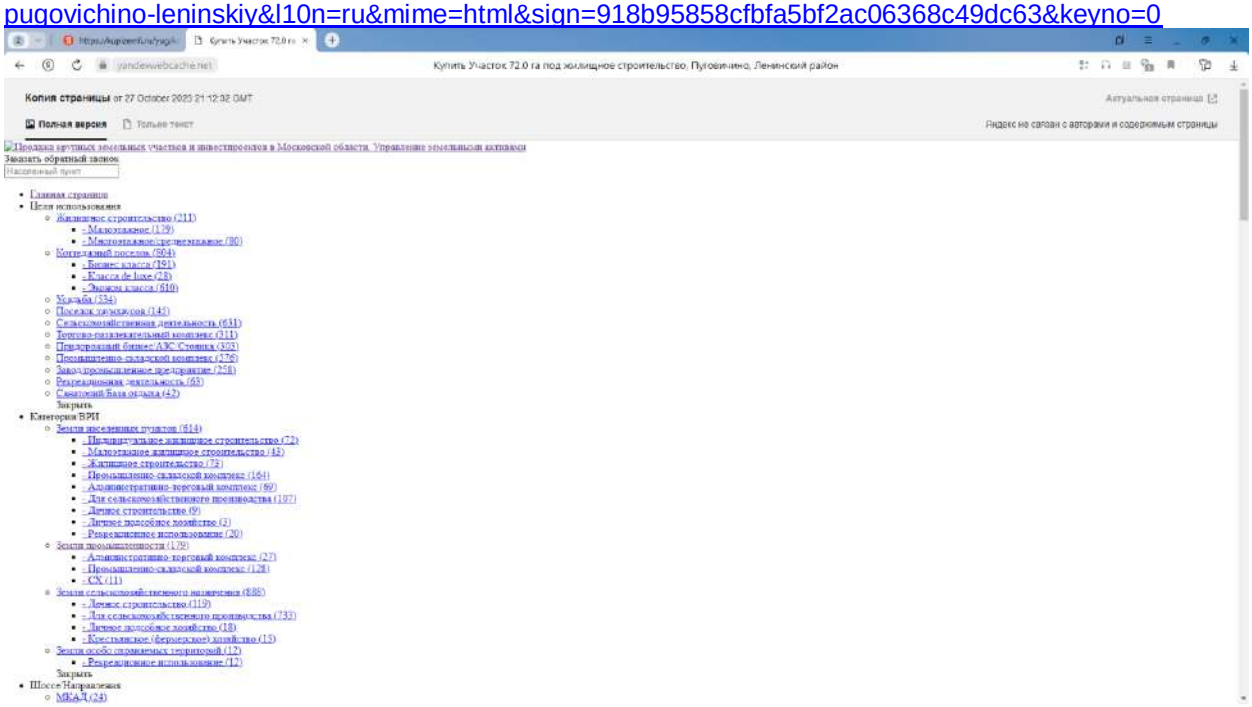


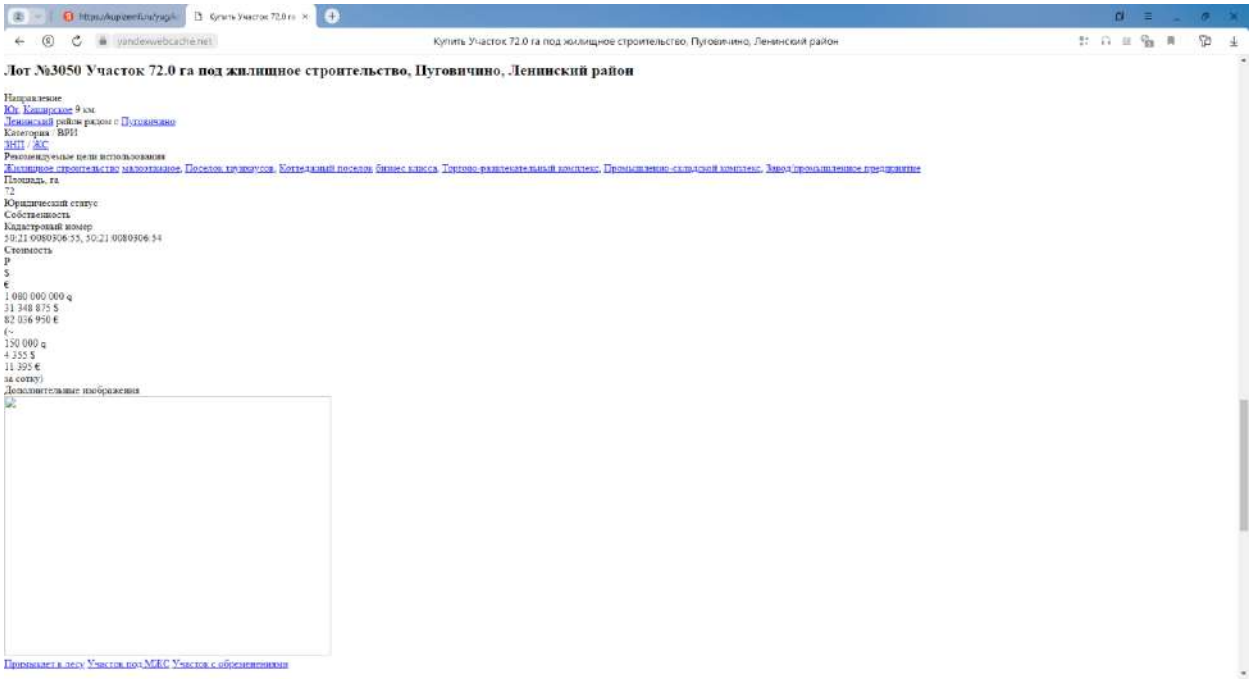
5. https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-720-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pugovichino-leninskiy



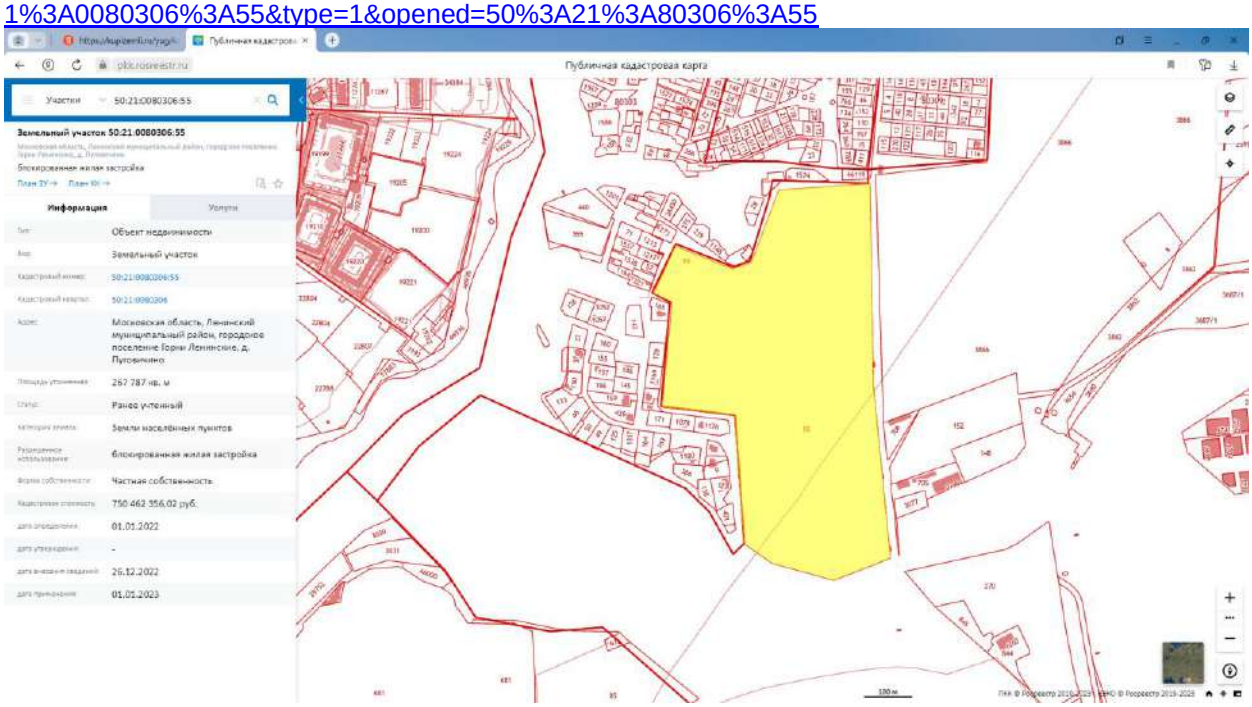


https://yandexwebcache.net/yandbtm?fmode=inject&tm=1701187976&tld=ru&lang=ru&la=1698441216&text=https%3A//kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-720-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pugovichino-leninskiy&url=https%3A//kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-720-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-pugovichino-leninskiy&l10n=ru&mime=html&sign=918b95858cfbfa5bf2ac06368c49dc63&keyno=0

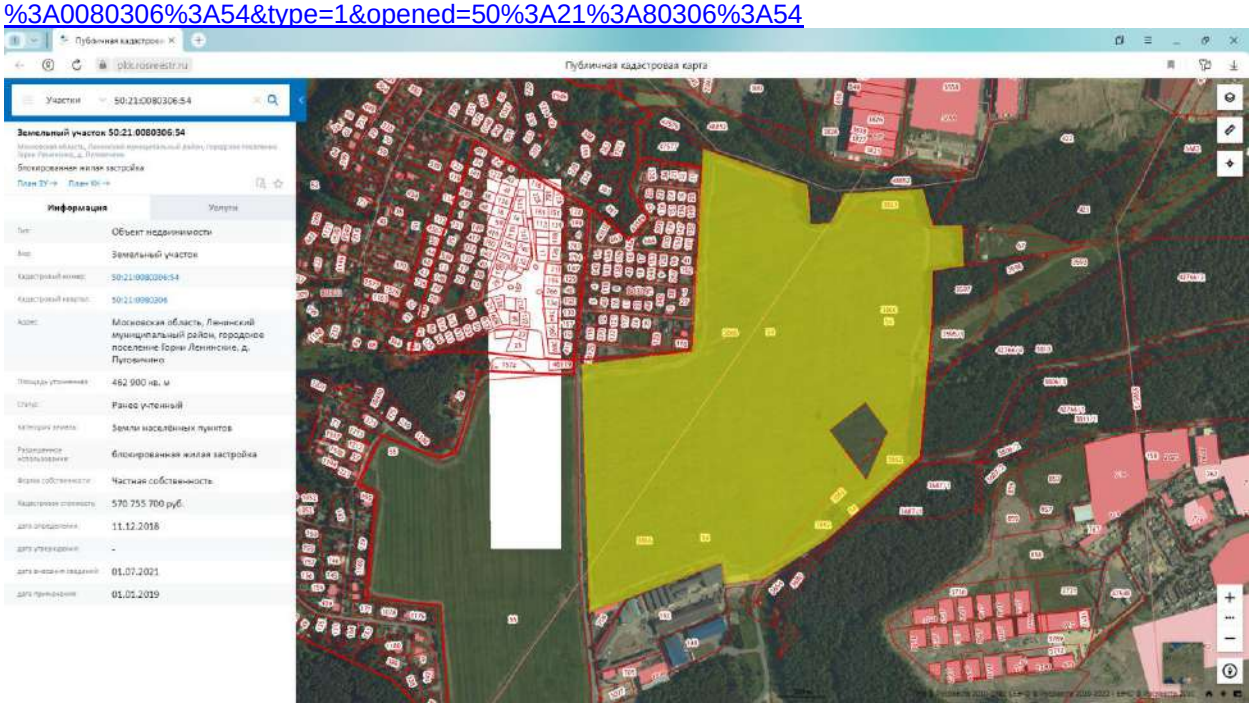




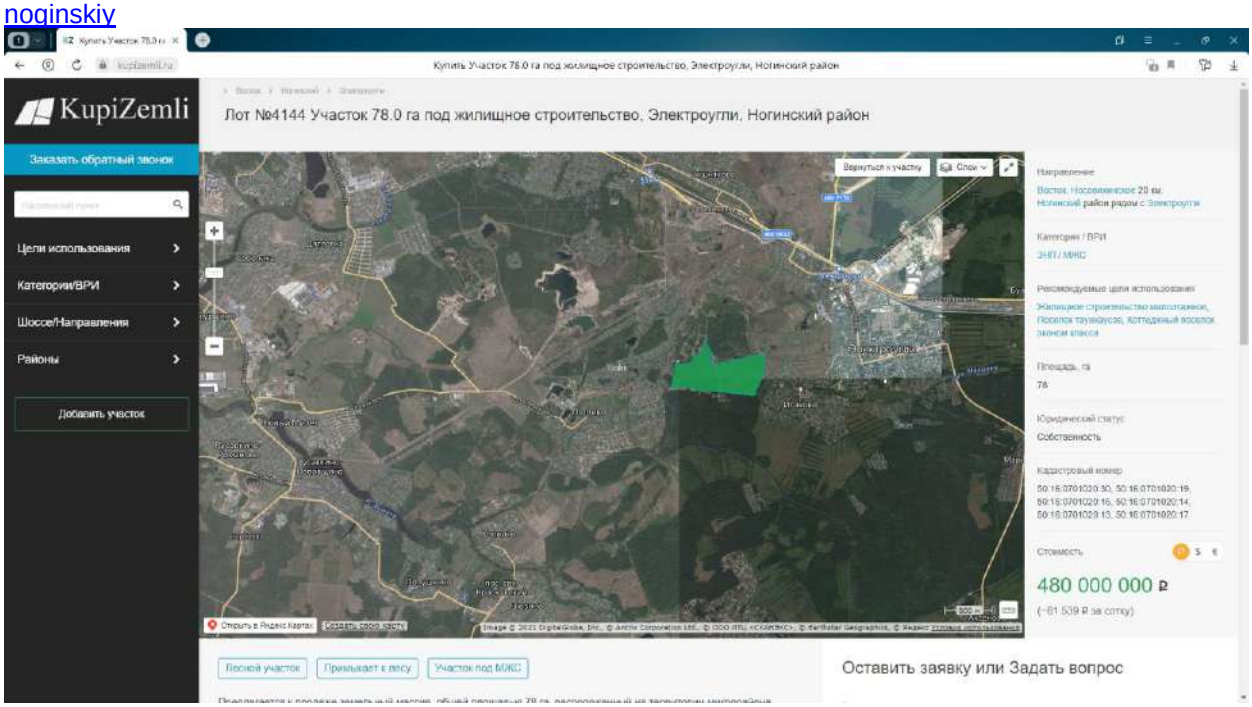
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.527350123991795,37.73683748064282/16/@5w3tqxnc7?text=50%3A21%3A0080306%3A55&type=1&opened=50%3A21%3A80306%3A55

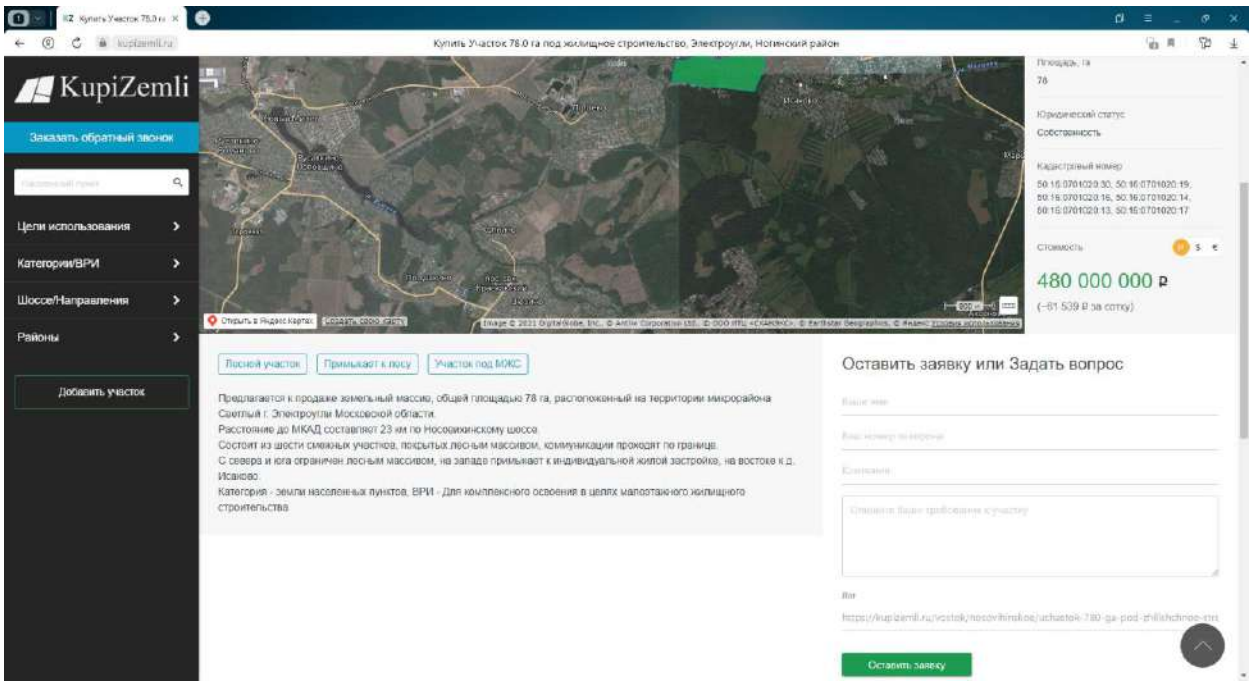


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.53092409570405,37.74657916608629/16/@5w3tqxnc7?text=50%3A21%3A0080306%3A54&type=1&opened=50%3A21%3A80306%3A54

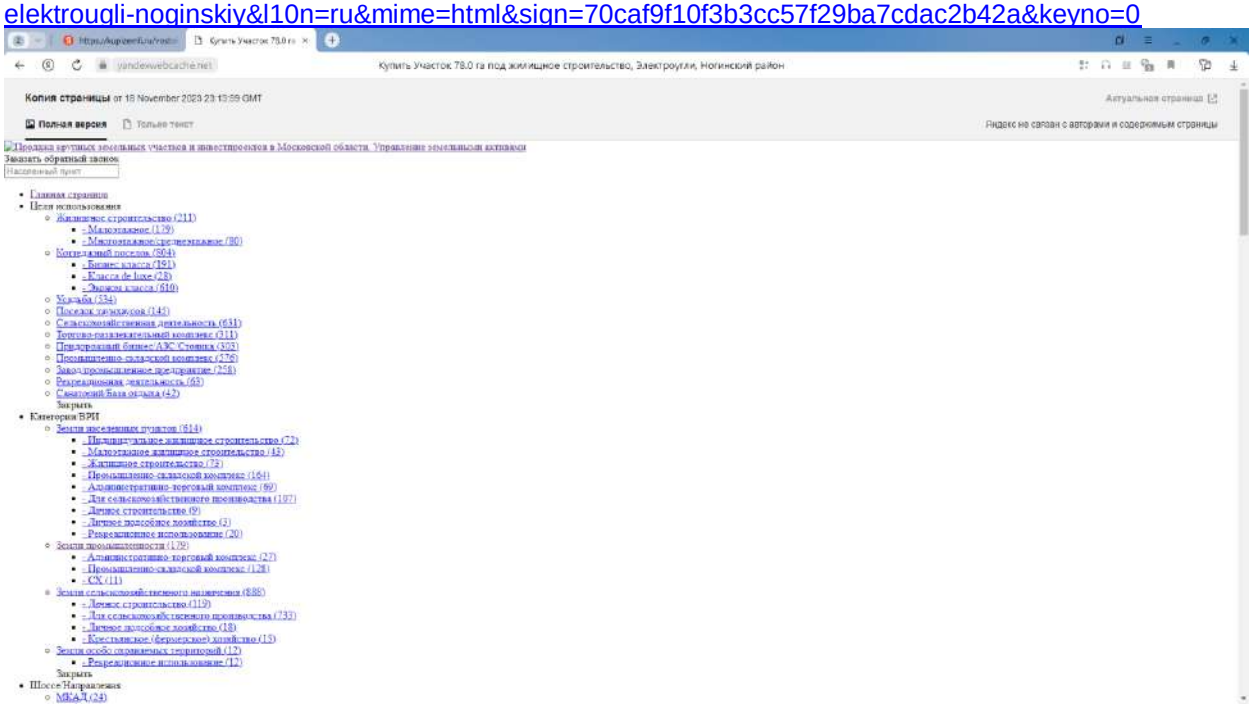


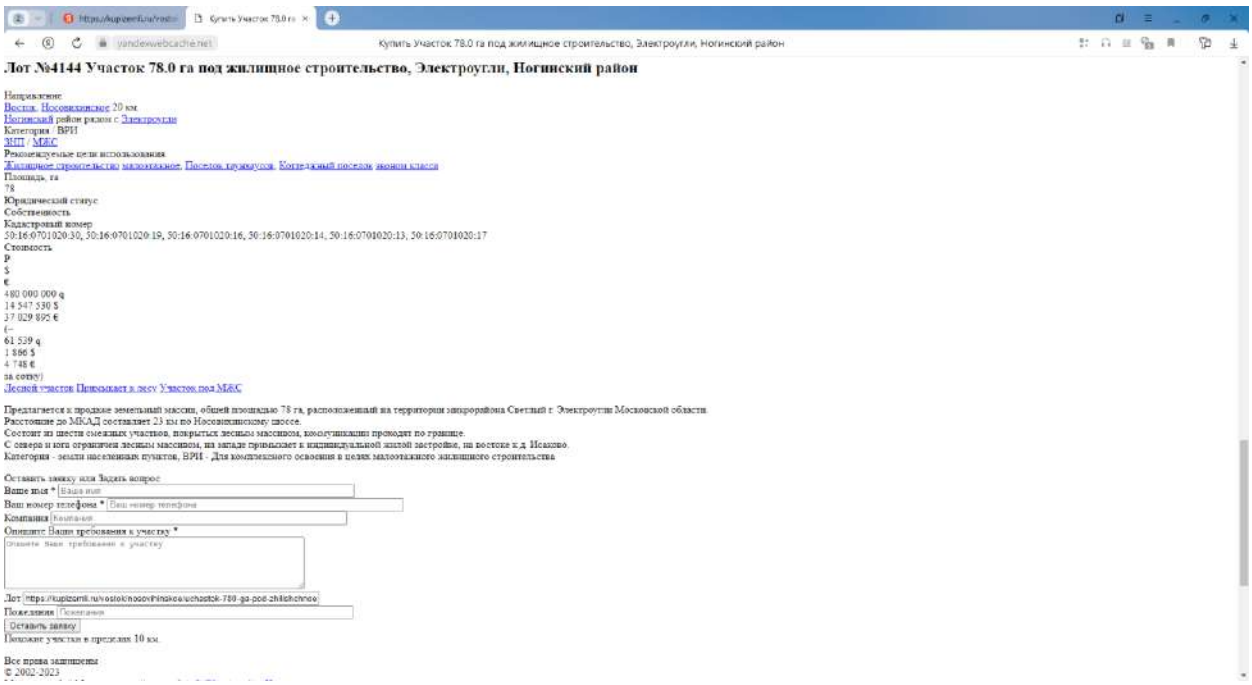
6. https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-780-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elektrougli-noginskiy



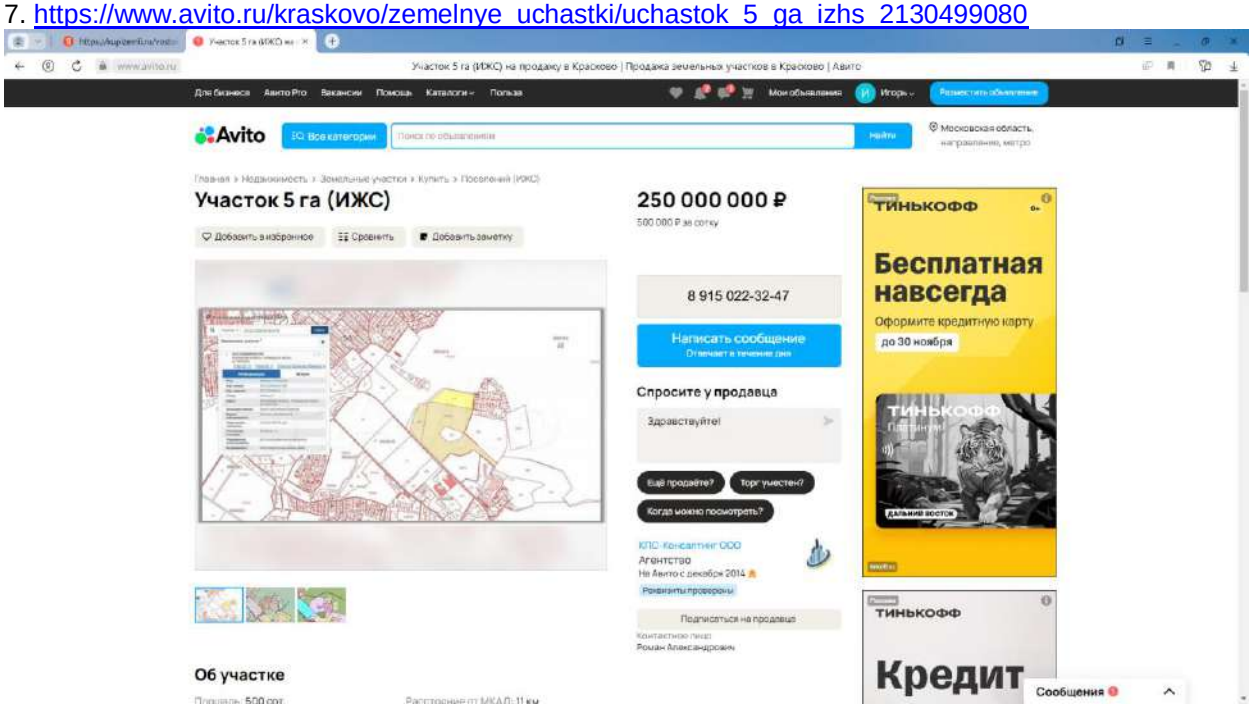


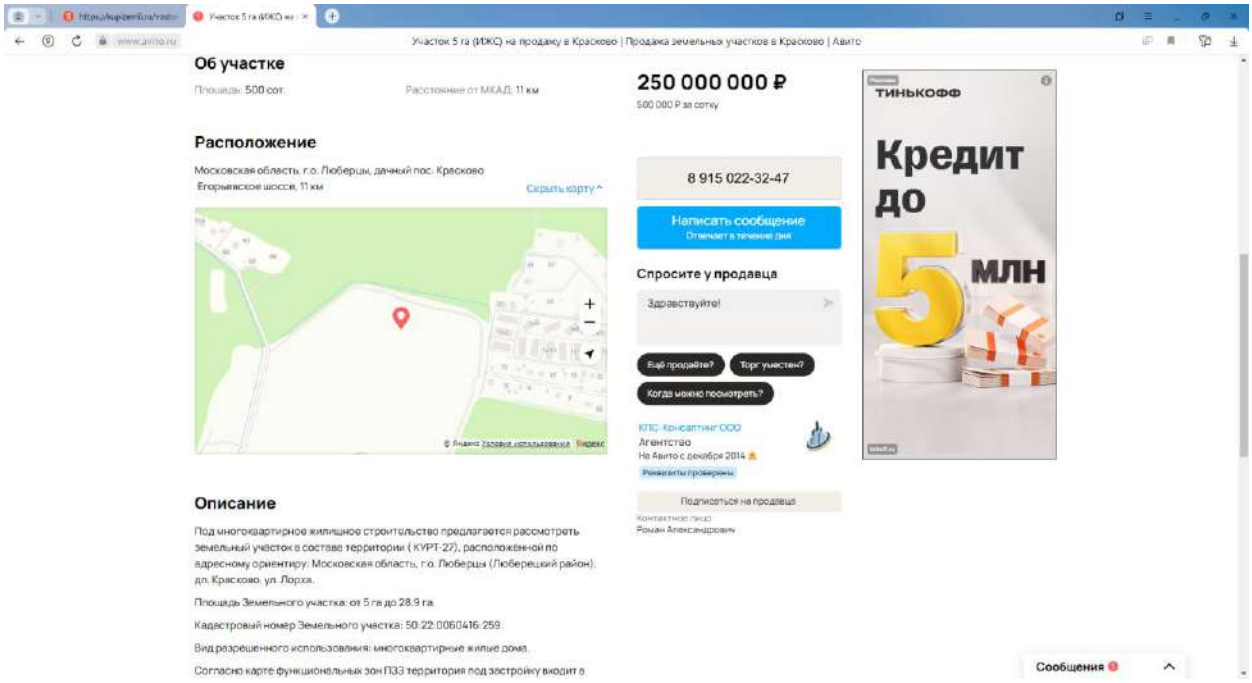
https://yandexwebcache.net/yandbtm?fmode=inject&tm=1701188230&tld=ru&lang=ru&la=1700349184&text=https%3A//kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-780-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elektrougli-noginskiy&url=https%3A//kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-780-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elektrougli-noginskiy&l10n=ru&mime=html&sign=70caf9f10f3b3cc57f29ba7cdac2b42a&keyno=0

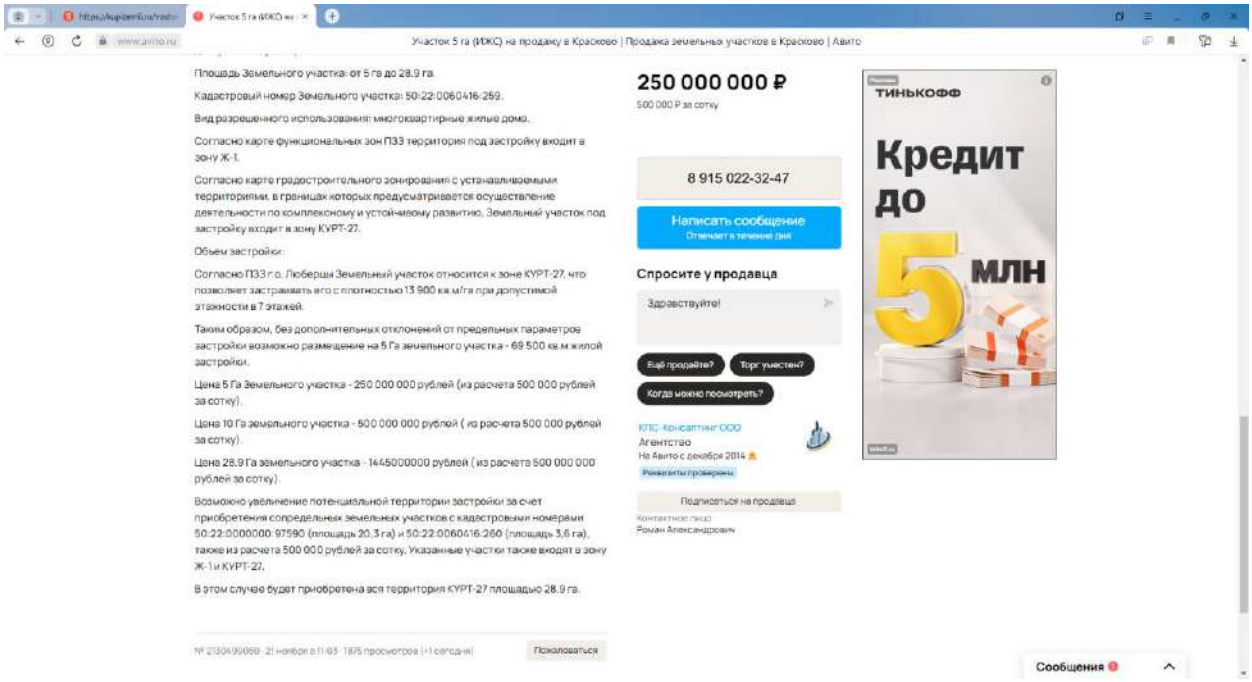




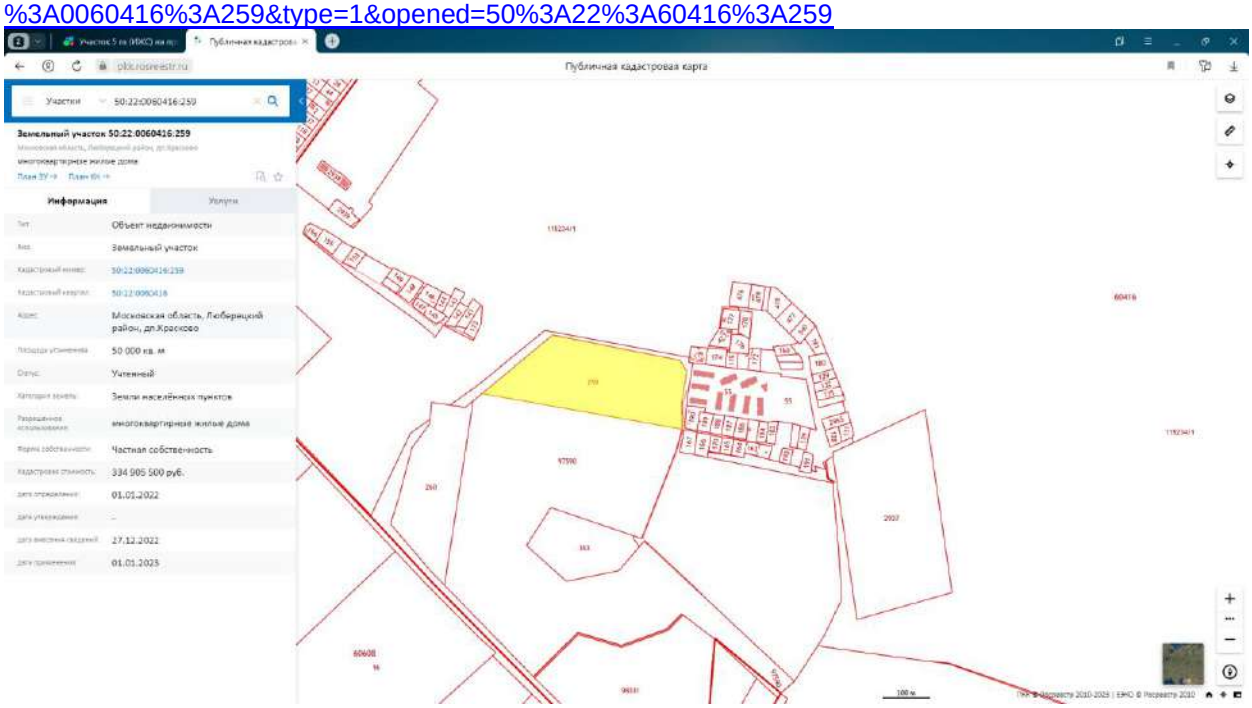
7. https://www.avito.ru/kraskovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_izhs_2130499080



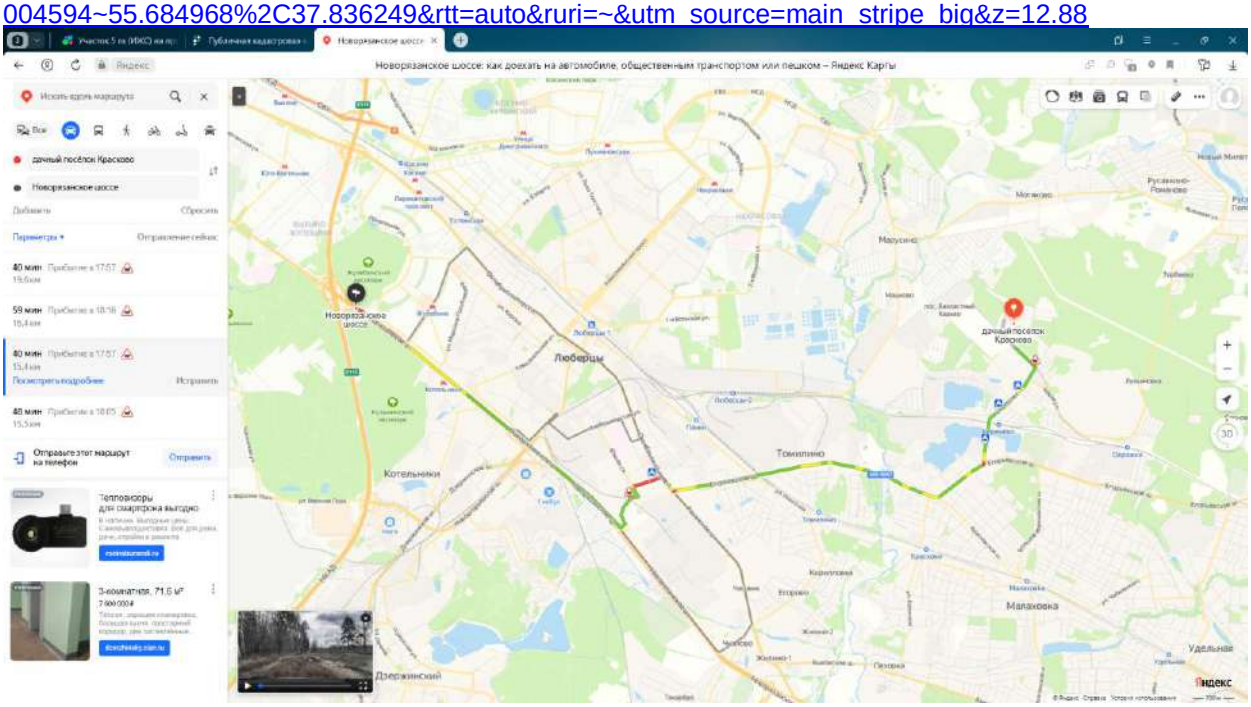




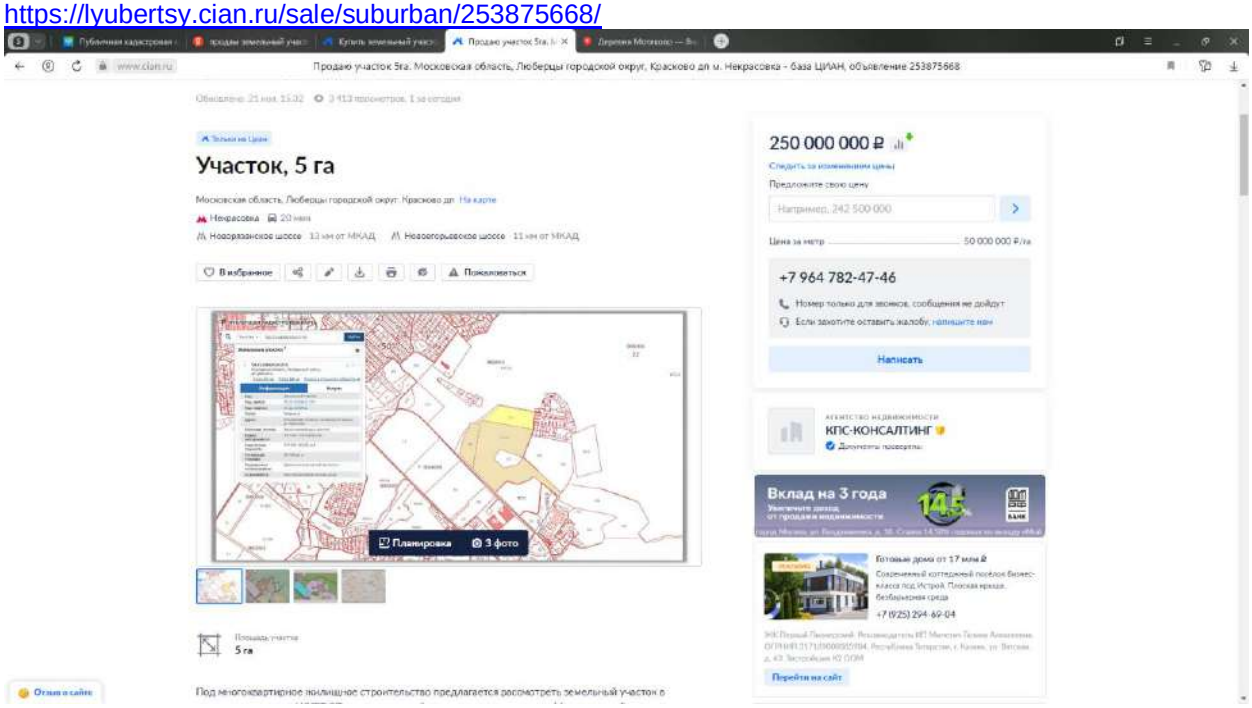
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.68510919082882,38.00948914881893/16/@5w3tqxnc7?text=50%3A22%3A0060416%3A259&type=1&opened=50%3A22%3A60416%3A259

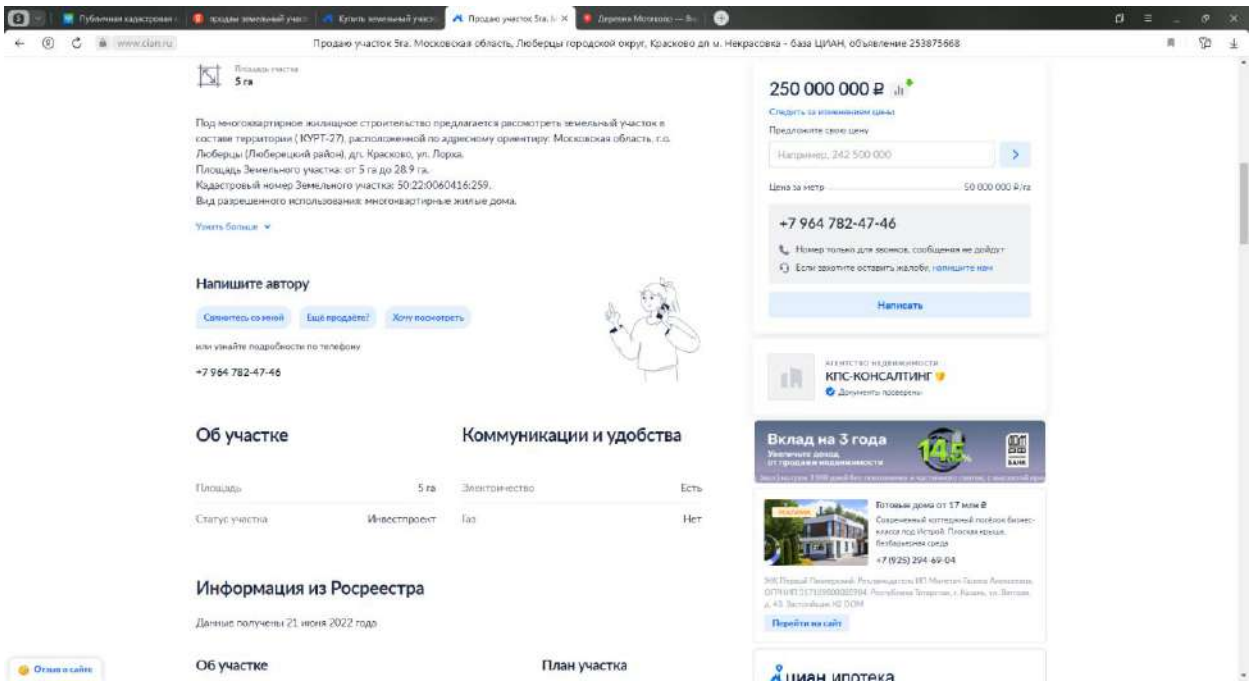


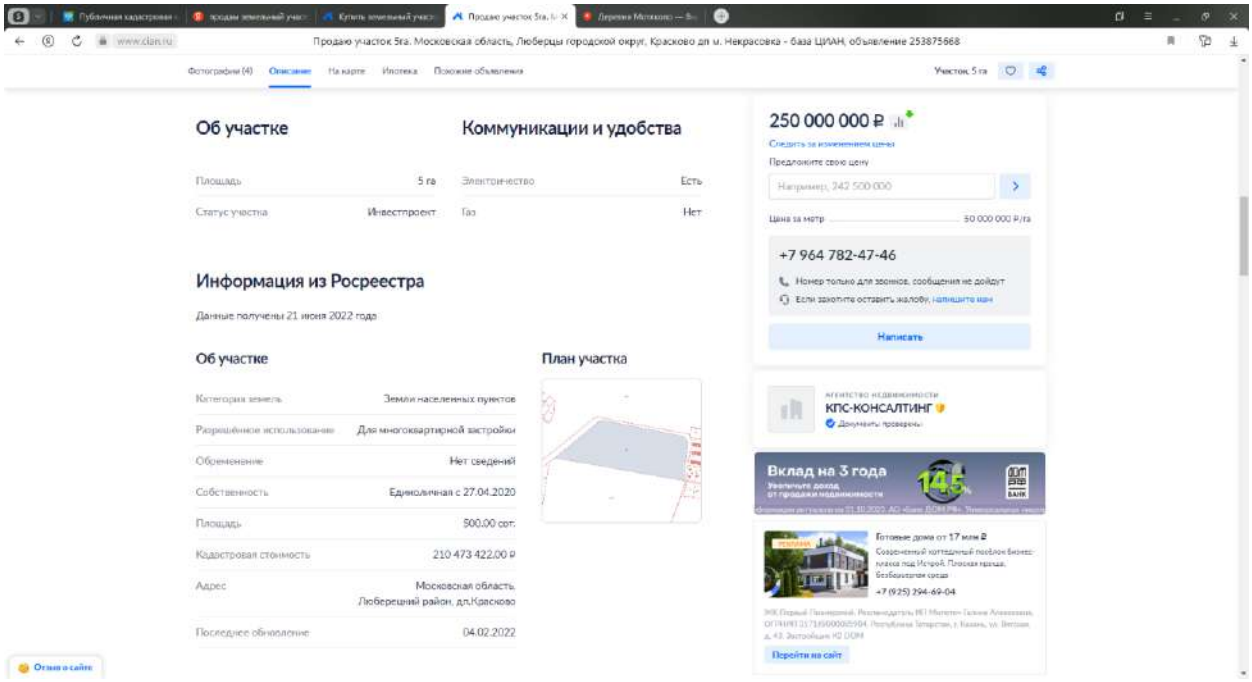
https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.922634%2C55.668217&mode=routes&rtext=55.682806%2C38.004594~55.684968%2C37.836249&rtt=auto&ruri=~&utm_source=main_stripe_big&z=12.88



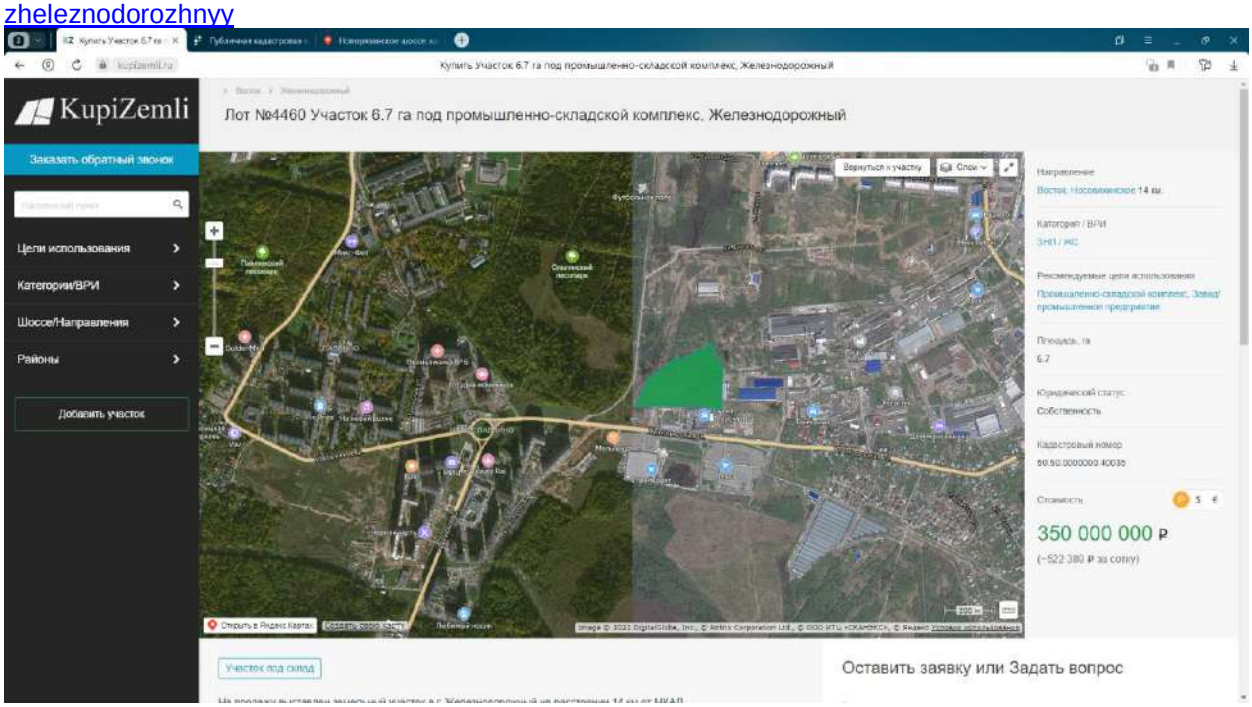
https://lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/253875668/

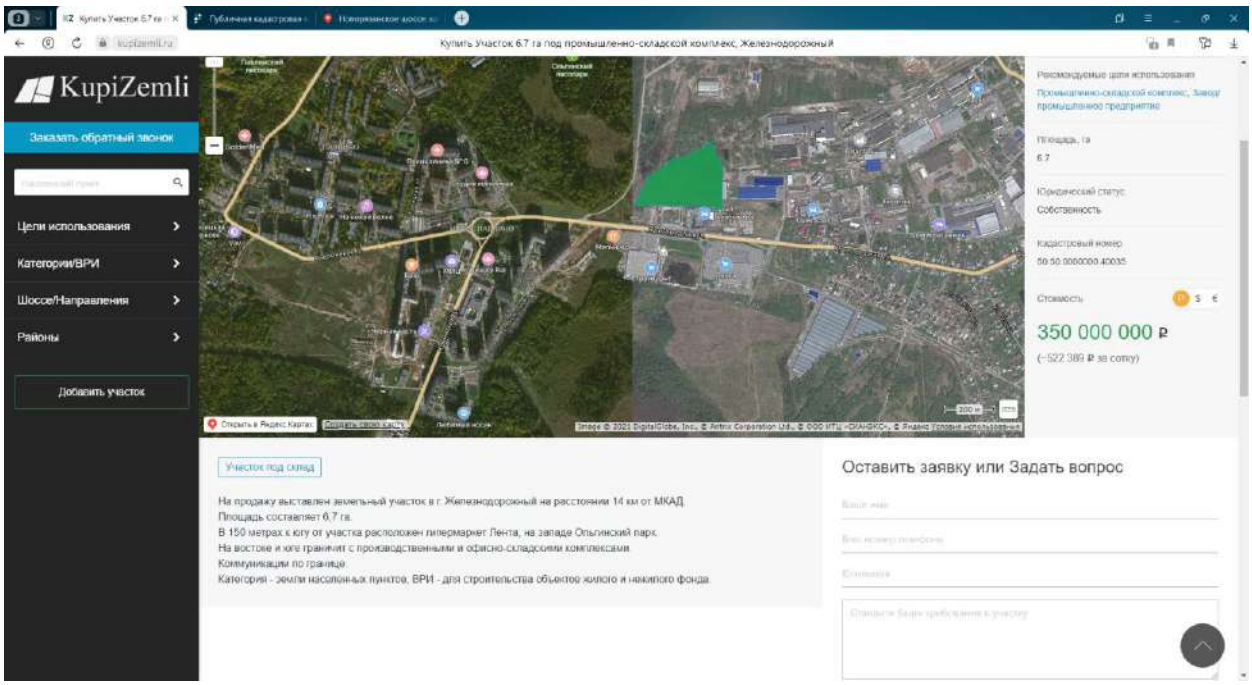




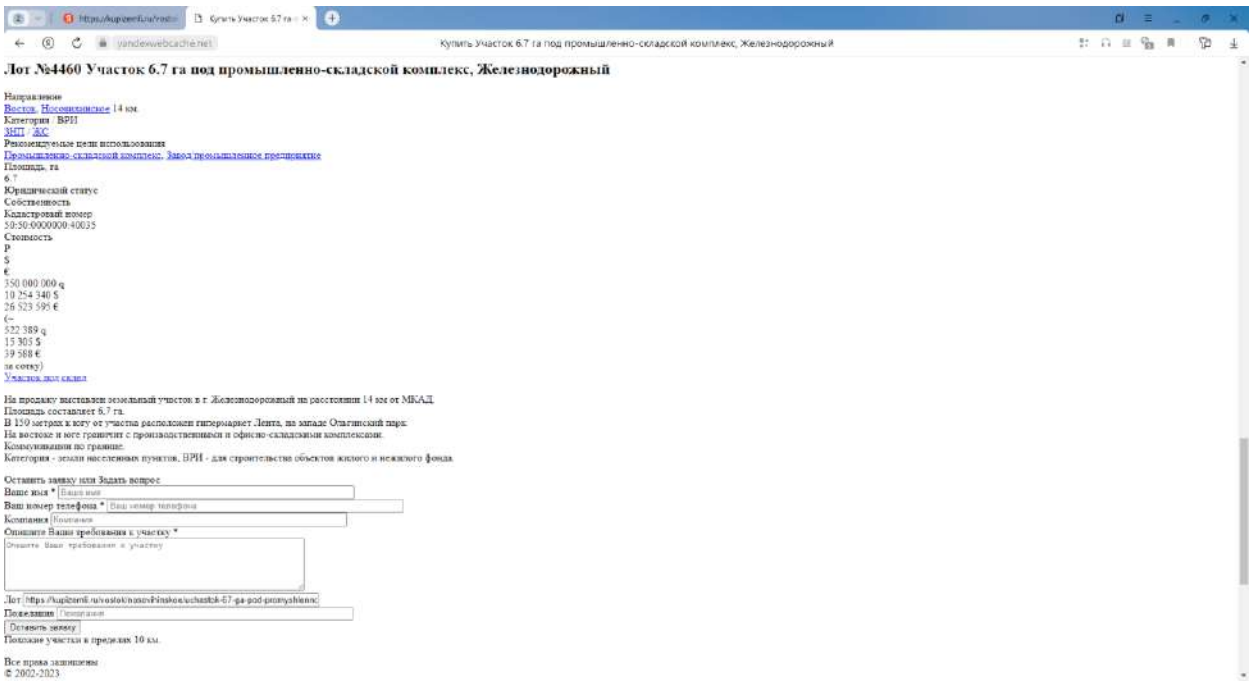

Продаю участок 5га. Московская область, Люберцы городской округ, Красково дп м. Некрасовка - база ЦИАН, объявление 253875668
Об участке
Площадь 5 га
Статус участка Инвестпроект
Коммуникации и удобства
Электричество Есть
Газ Нет
Информация из Росреестра
Данные получены 21 июня 2022 года
Об участке
Категория земель Земли населенных пунктов
Разрешённое использование Для многоквартирной застройки
Обременение Нет сведений
Собственность Единоличная с 27.04.2020
Площадь 500,00 сот.
Кадастровая стоимость 210 473 422,00 ₽
Адрес Московская область, Люберецкий район, дп.Красково
Последнее обновление 04.02.2022
План участка
250 000 000 ₽
Предложите свою цену
Цена за метр 50 000 000 ₽/га
+7 964 782-47-46
Написать
КПС-КОНСАЛТИНГ
Вклад на 3 года
14,5%
Готовые дома от 17 млн ₽
+7 (925) 294-69-04
Перейти на сайт

8. https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-67-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-zheleznodorozhnyy

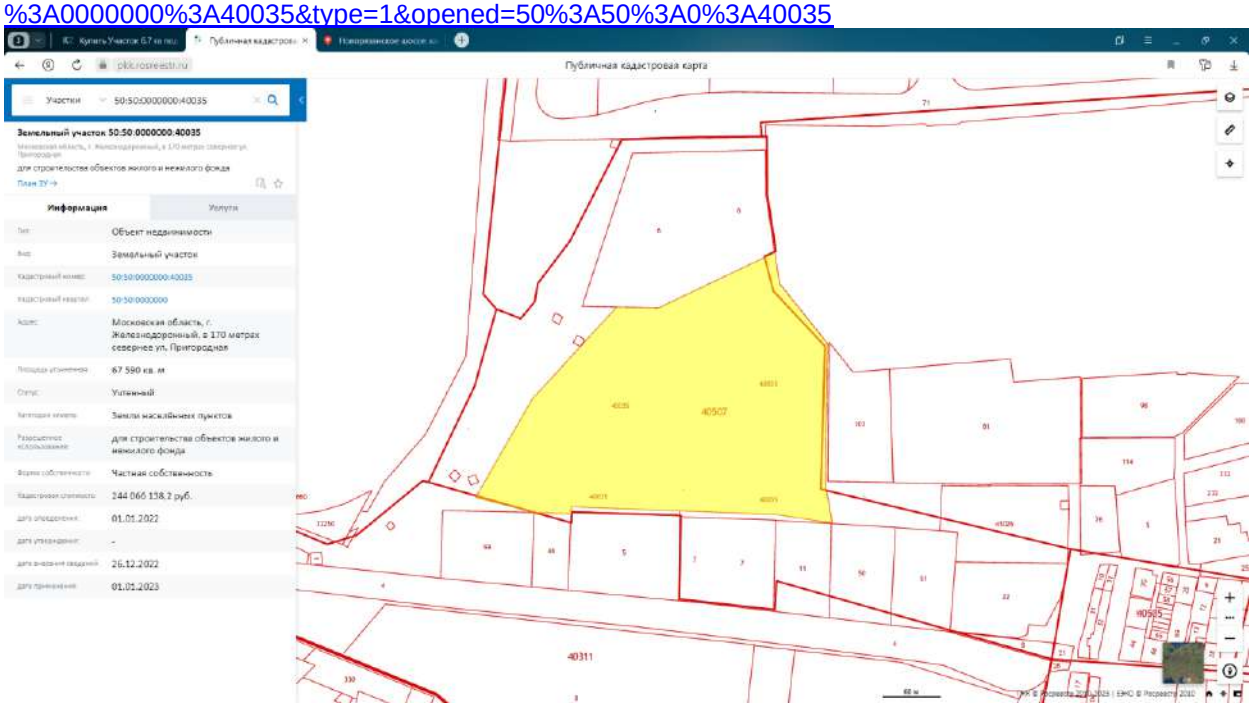




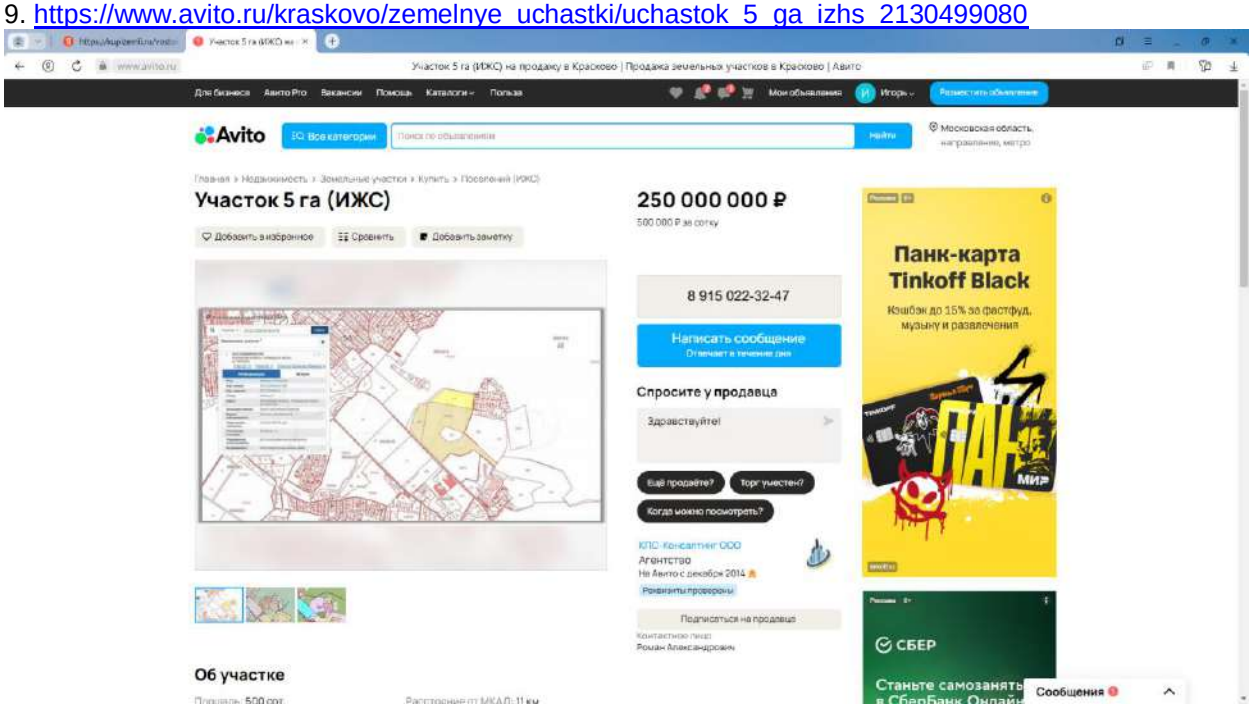
https://yandexwebcache.net/yandbtm?fmode=inject&tm=1701188391&tld=ru&lang=ru&la=1699969536&text=https%3A//kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-67-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-zheleznodorozhnyy&url=https%3A//kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-67-ga-pod-promyshlenno-skladskoy-kompleks-zheleznodorozhnyy&l10n=ru&mime=html&sign=1dbb737f05c21cd81b1485a19dc240da&keyno=0

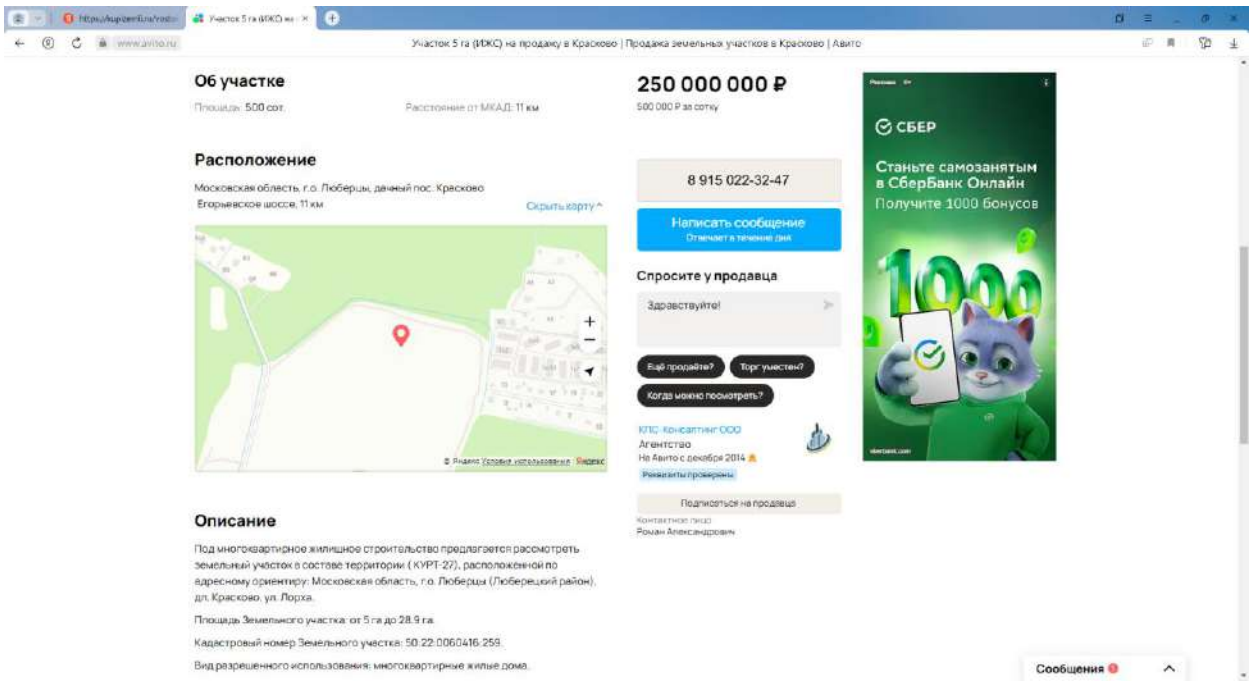


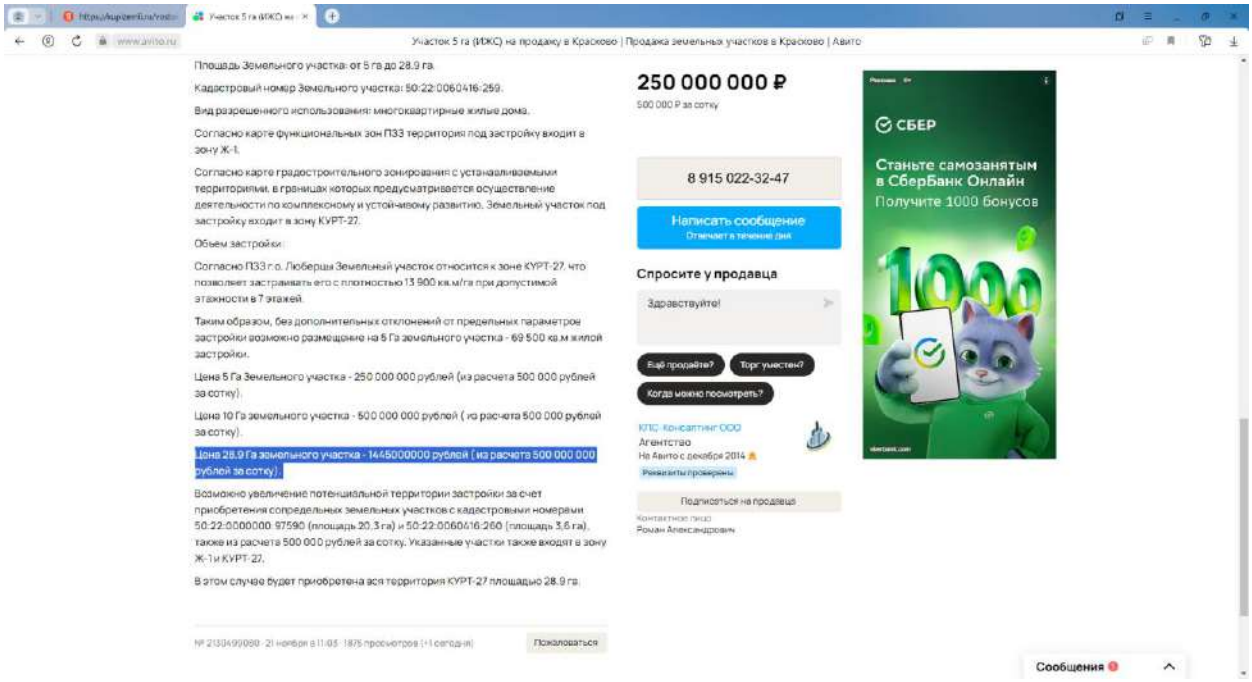
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.72802841467162,37.989819293194195/4/@nkfazkxw1?text=50%3A50%3A0000000%3A40035&type=1&opened=50%3A50%3A0%3A40035



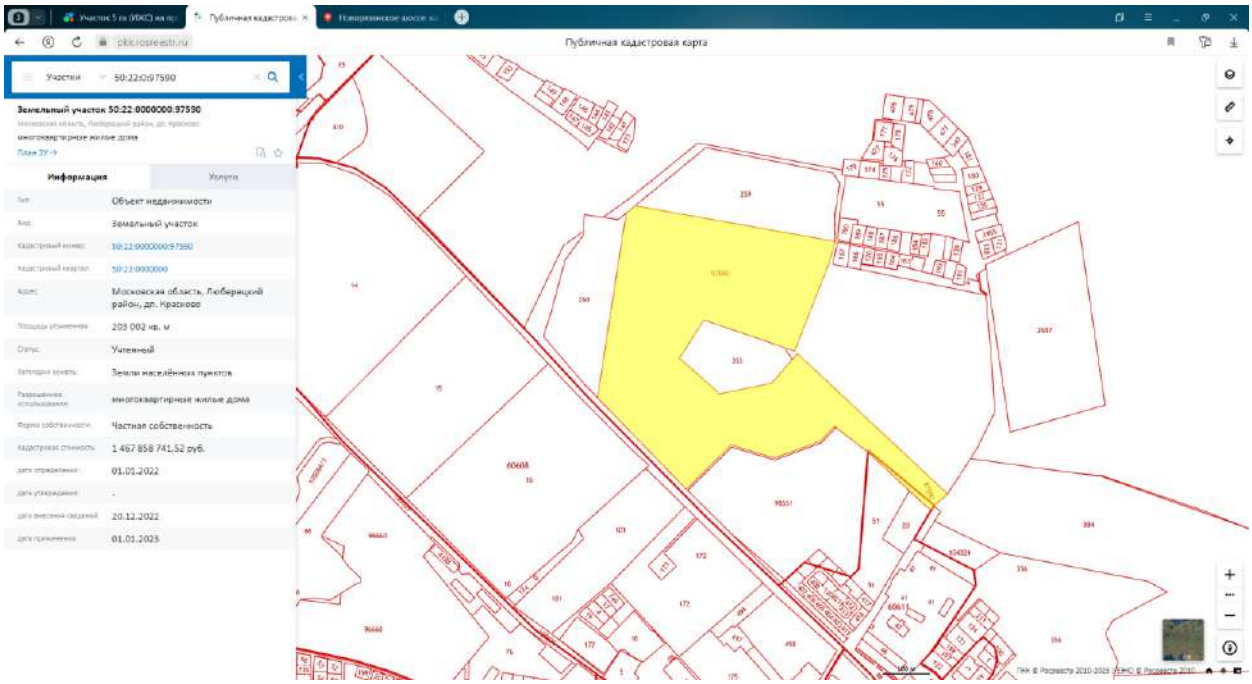
9. https://www.avito.ru/kraskovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_izhs_2130499080



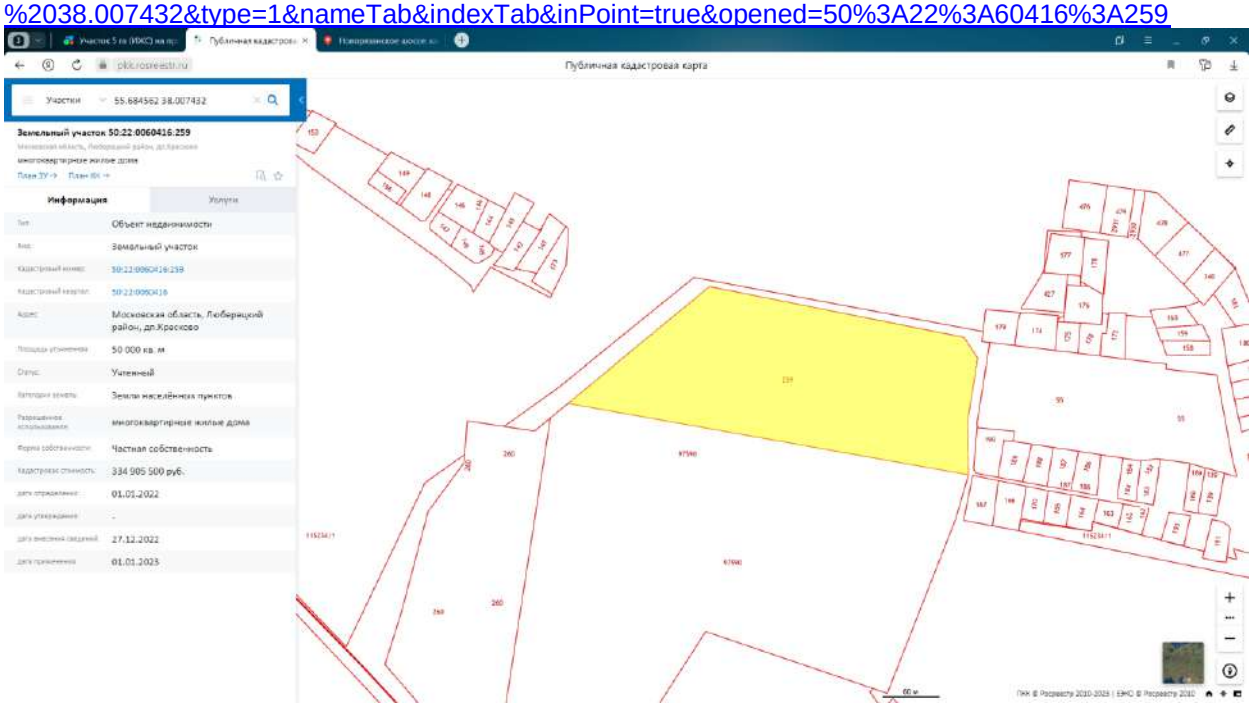




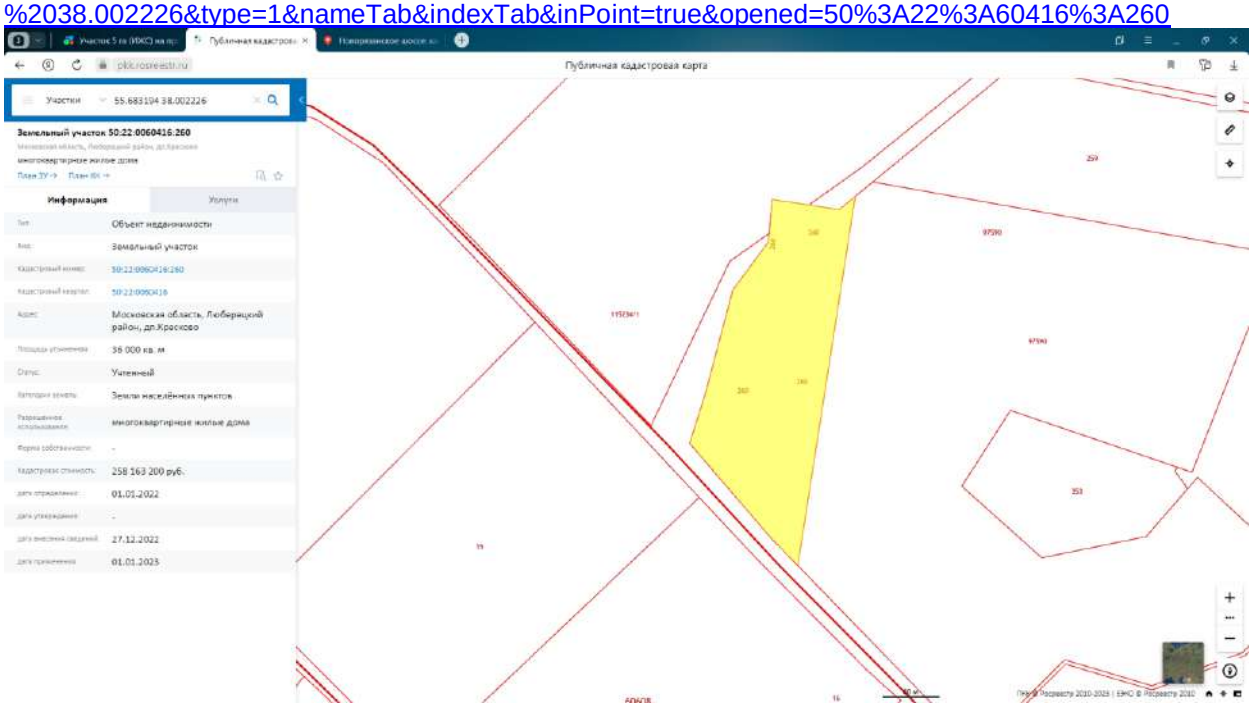
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.68540555550777,38.00898489351903/17/@b05fe4lne?text=50%3A22%3A0%3A97590&type=1&nameTab&indexTab&opened=50%3A22%3A0%3A97590



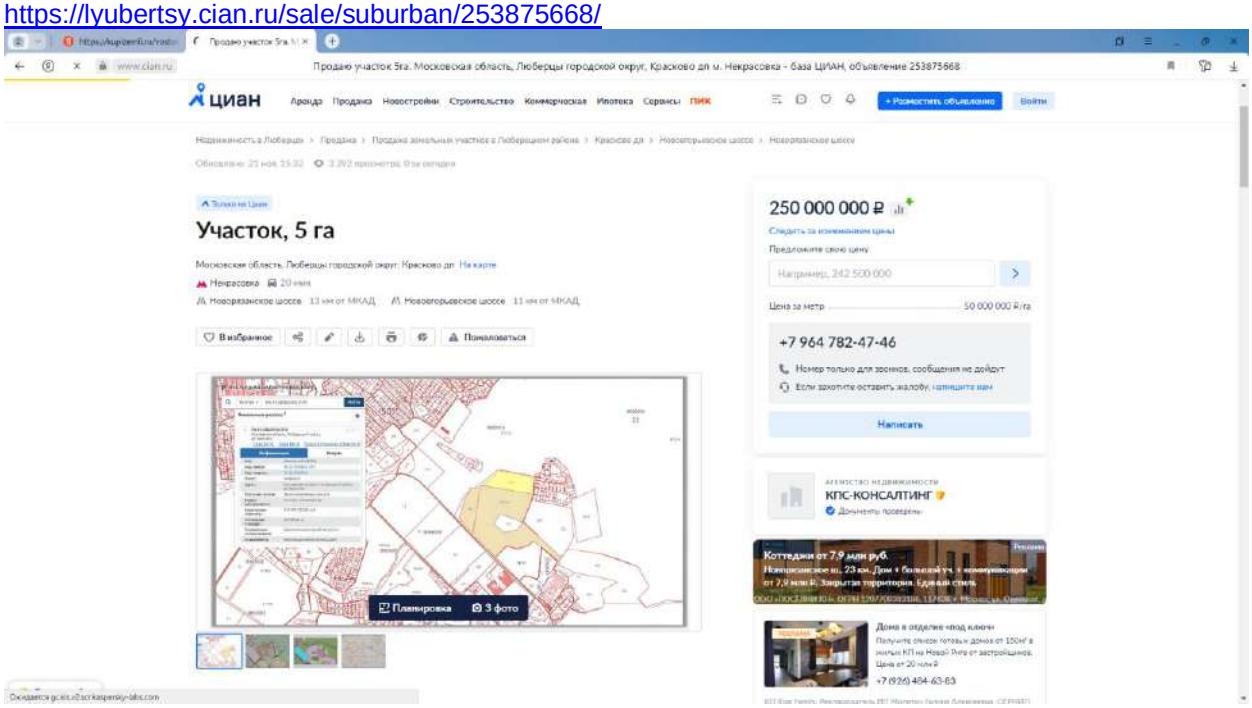
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.68540555550684,38.00898489351838/17/@b05fe4lne?text=55.684562%2038.007432&type=1&nameTab&indexTab&inPoint=true&opened=50%3A22%3A60416%3A259

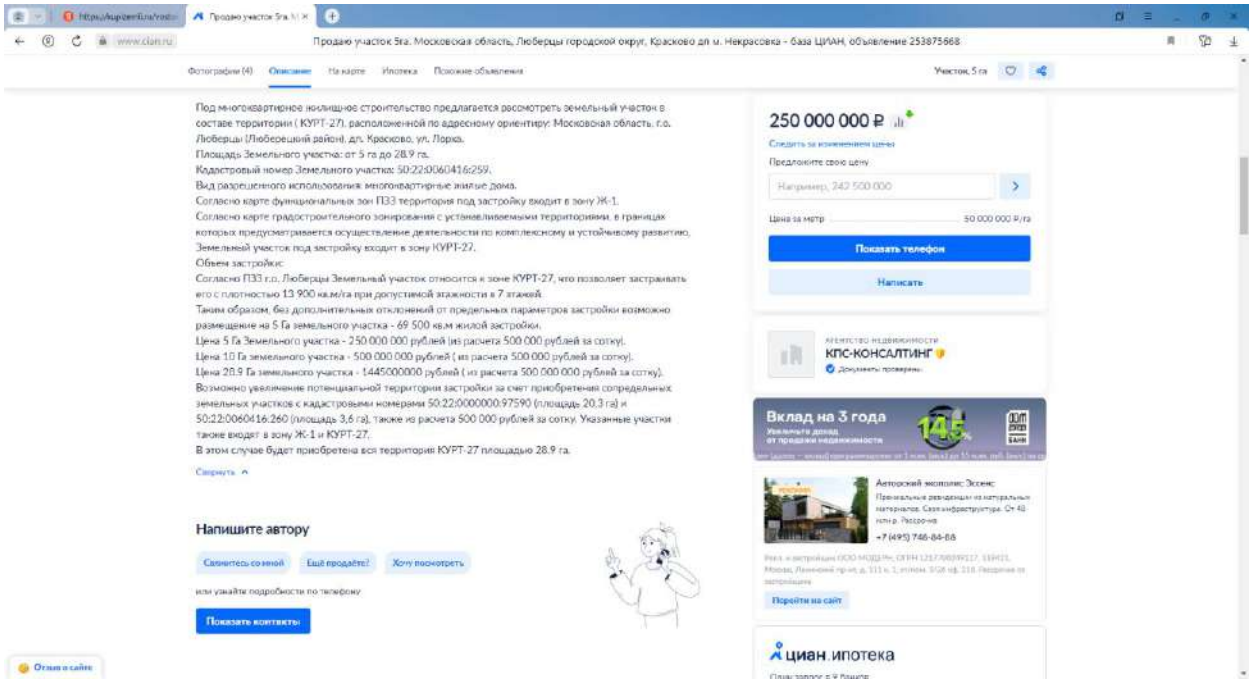


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.6854055555059,38.00898489351774/17/@b05fe4lne?text=55.683194%2038.002226&type=1&nameTab&indexTab&inPoint=true&opened=50%3A22%3A60416%3A260



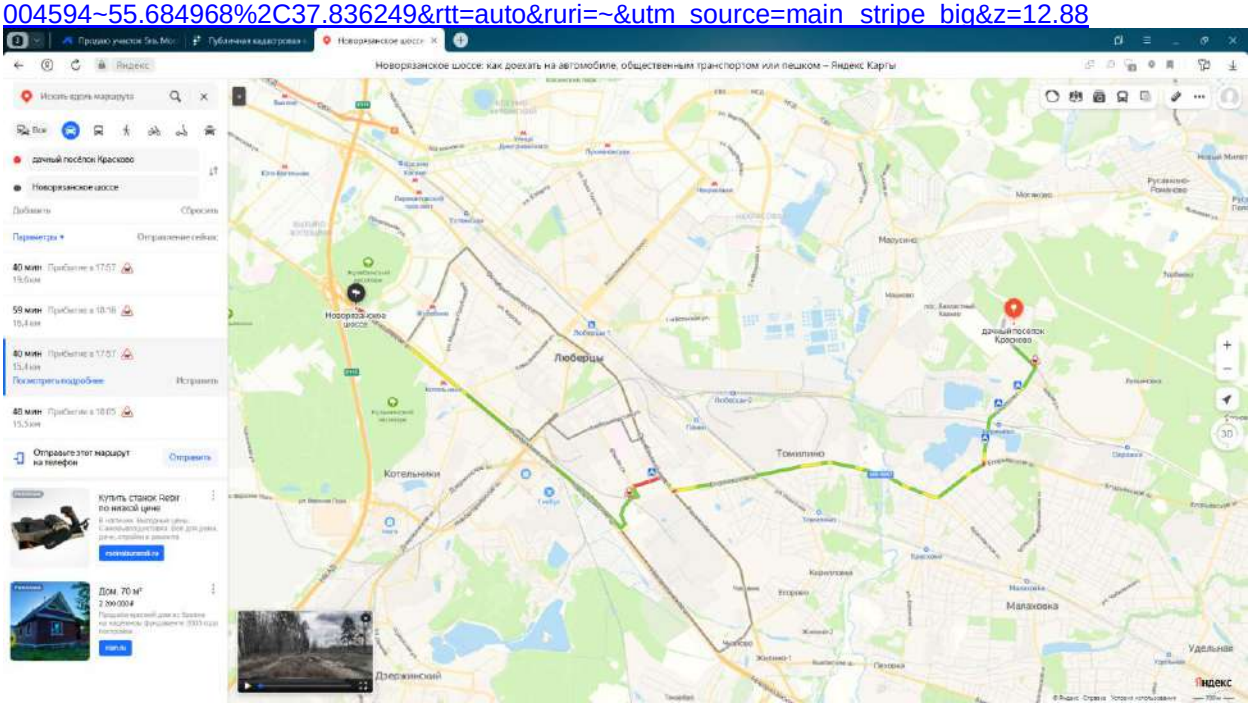
https://lyubertsy.cian.ru/sale/suburban/253875668/





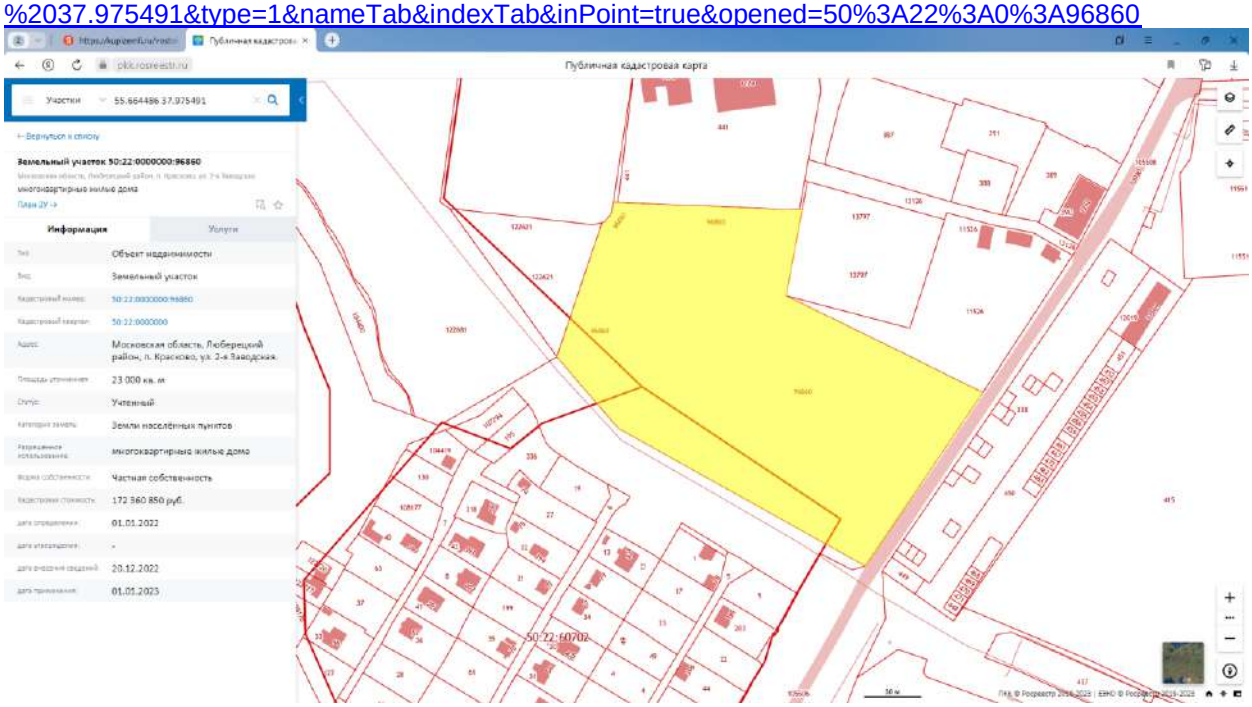
Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.922634%2C55.668217&mode=routes&rtext=55.682806%2C38.004594~55.684968%2C37.836249&rtt=auto&ruri=~&utm_source=main_stripe_big&z=12.88

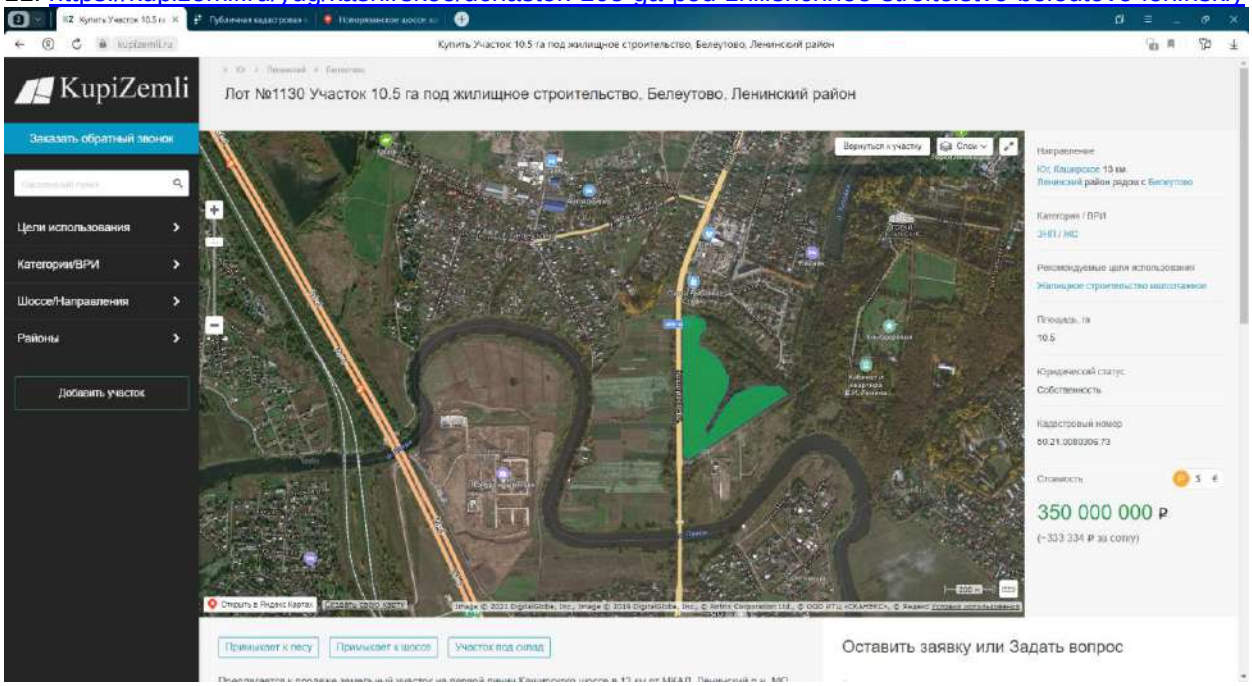


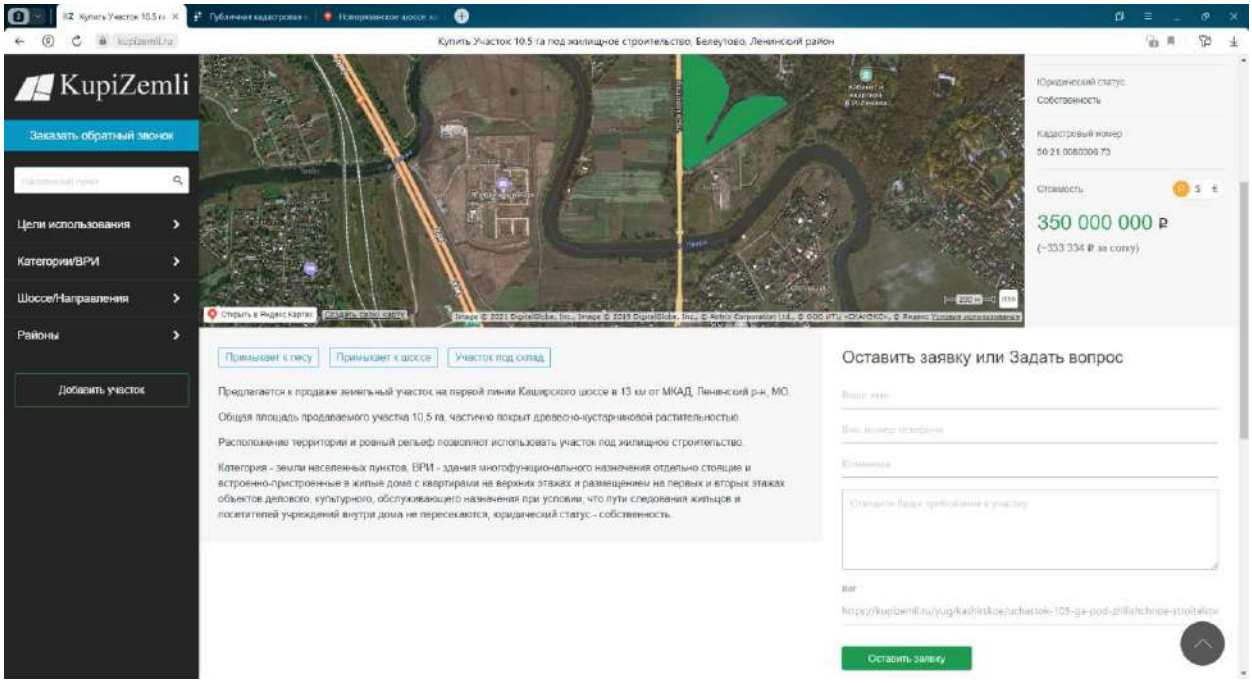
10. https://kvartelia.ru/kraskovo/prodam/zemlya-poseleniy-izhs-230-sot-g-o-lyubertsy-dachnyy-pos-kraskovo-2-ya-zavodskaya-ul-5391746

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.66452582120024,37.9753994116124/18/@bs7n7sp0c?text=55.664486%2037.975491&type=1&nameTab&indexTab&inPoint=true&opened=50%3A22%3A0%3A96860



11. https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-105-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-beleutovo-leninskiy





https://yandexwebcache.net/yandbtm?fmode=inject&tm=1701188664&tld=ru&lang=ru&la=1697359488&text=https%3A//kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-105-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-beleutovo-leninskiy&url=https%3A//kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-105-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-beleutovo-leninskiy&l10n=ru&mime=html&sign=98ead3f01166115fc4fb7ef821c89728&keyno=0

Купить Участок 10.5 га под жилищное строительство, Белеутово, Ленинский район

Копия страницы от 15 October 2023 08:40:45 GMT

Полная версия | Только текст

Актуальная страница

Яндекс не связан с авторами и содержимым страницы

Продажа крупных земельных участков и инвестпроектов в Московской области. Управление земельными активами

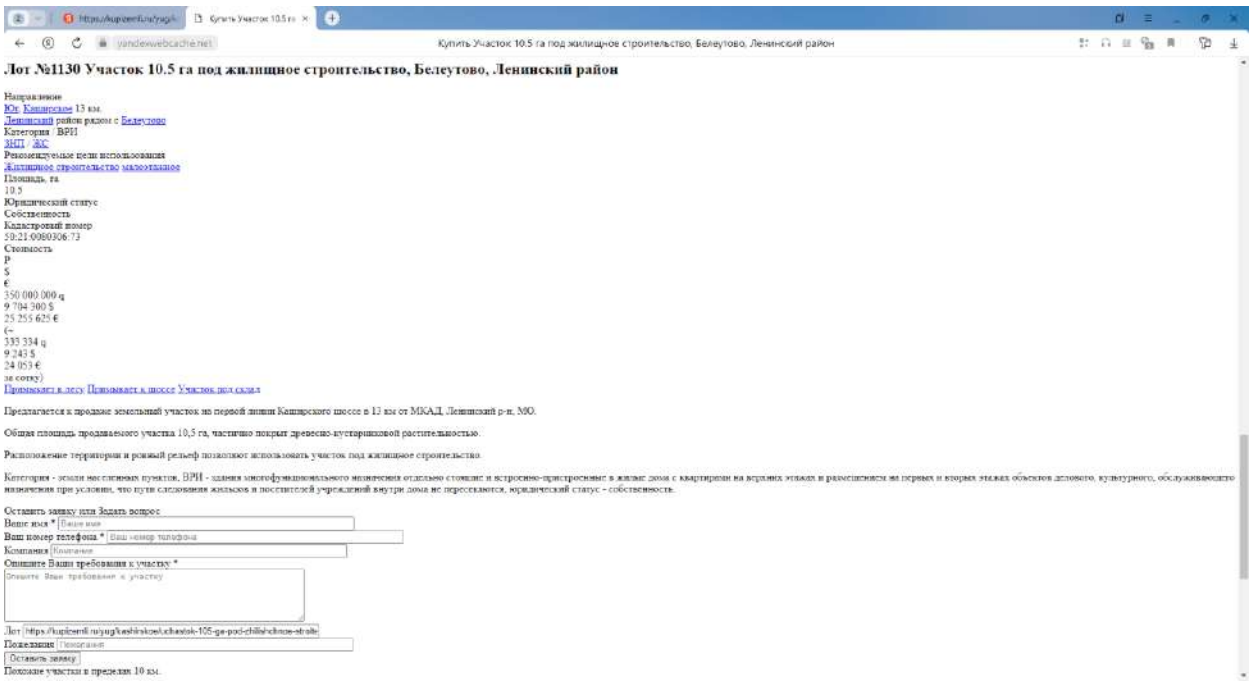
Заказать обратный звонок

Населенный пункт

- Главная страница
- Цели использования
  - Жилищное строительство (211)
    - Малоэтажное (179)
    - Многоэтажное/среднеэтажное (80)
  - Коттеджный поселок (864)
    - Бизнес класса (191)
    - Класса de luxe (28)
    - Эконом класса (636)
  - Усадьбы (334)
  - Поселок таунхаусов (145)
  - Сельскохозяйственная деятельность (631)
  - Торгово-развлекательный комплекс (311)
  - Придорожный бизнес АЗС Стоянка (303)
  - Промышленно-складской комплекс (276)
  - Завод/промышленное предприятие (258)
  - Рекреационная деятельность (65)
  - Санаторий База отдыха (42)

  Закрыть
- Категории ВРИ
  - Земли населенных пунктов (614)
    - Индивидуальное жилищное строительство (72)
    - Малоэтажное жилищное строительство (42)
    - Жилищное строительство (72)
    - Промышленно-складской комплекс (164)
    - Административно-торговый комплекс (99)
    - Для сельскохозяйственного производства (197)
    - Дачное строительство (9)
    - Личное подсобное хозяйство (3)
    - Рекреационное использование (20)
  - Земли промышленности (179)
    - Административно-торговый комплекс (27)
    - Промышленно-складской комплекс (128)
    - СХ (11)
  - Земли сельскохозяйственного назначения (886)
    - Дачное строительство (119)
    - Для сельскохозяйственного производства (733)
    - Личное подсобное хозяйство (18)
    - Крестьянское (фермерское) хозяйство (15)
  - Земли особо охраняемых территорий (12)
    - Рекреационное использование (12)

  Закрыть
- Шоссе/Направления
  - МКАД (24)


Купить Участок 10.5 га под жилищное строительство, Белеутово, Ленинский район

Лот №1130 Участок 10.5 га под жилищное строительство, Белеутово, Ленинский район

Направление
Юг, Каширское 13 км.
Ленинский район рядом с Белеутово
Категория ВРИ
ЗНП / ЖС
Рекомендуемые цели использования
Жилищное строительство малоэтажное
Площадь, га
10,5
Юридический статус
Собственность
Кадастровый номер
50:21:0080306:73
Стоимость
₽
$
€
350 000 000 ₽
9 704 300 $
25 255 625 €
(~
333 334 ₽
9 243 $
24 053 €
за сотку)
Примыкает к лесу Подъезд к шоссе Участок под склад

Предлагается к продаже земельный участок на первой линии Каширского шоссе в 13 км от МКАД, Ленинский р-н, МО.

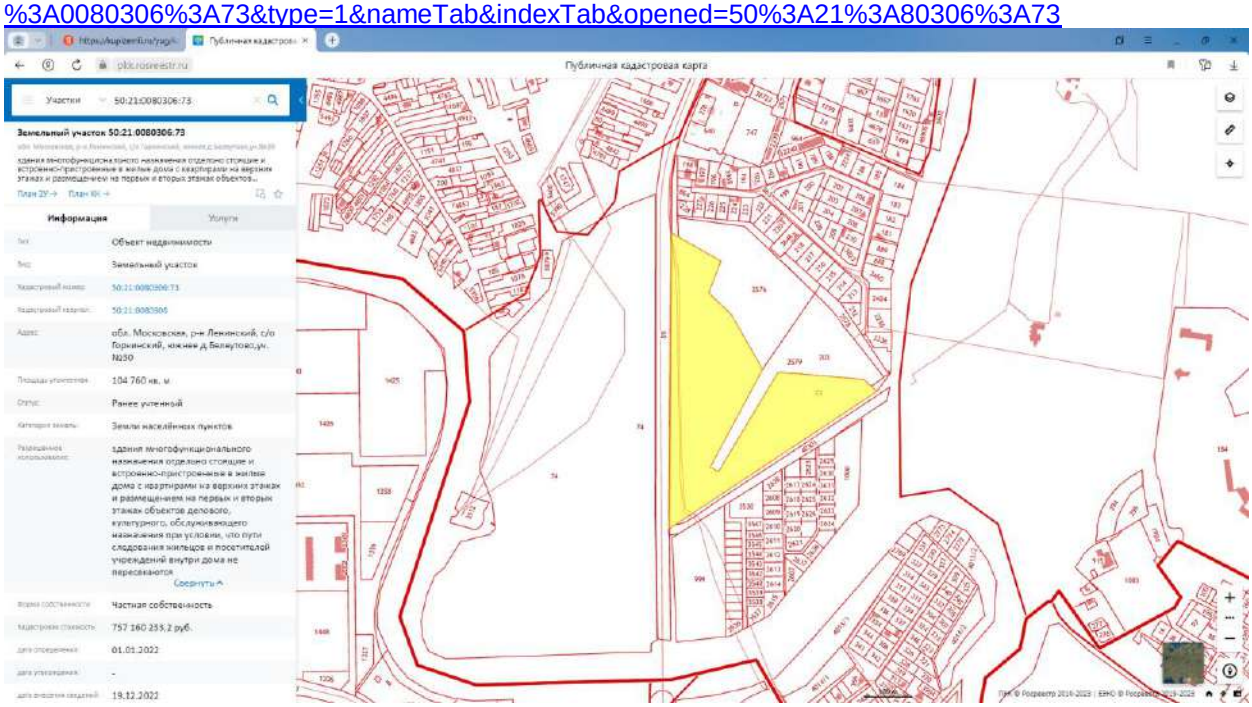
Общая площадь продаваемого участка 10,5 га, частично покрыт древесно-кустарниковой растительностью.

Расположение территории и ровный рельеф позволяют использовать участок под жилищное строительство.

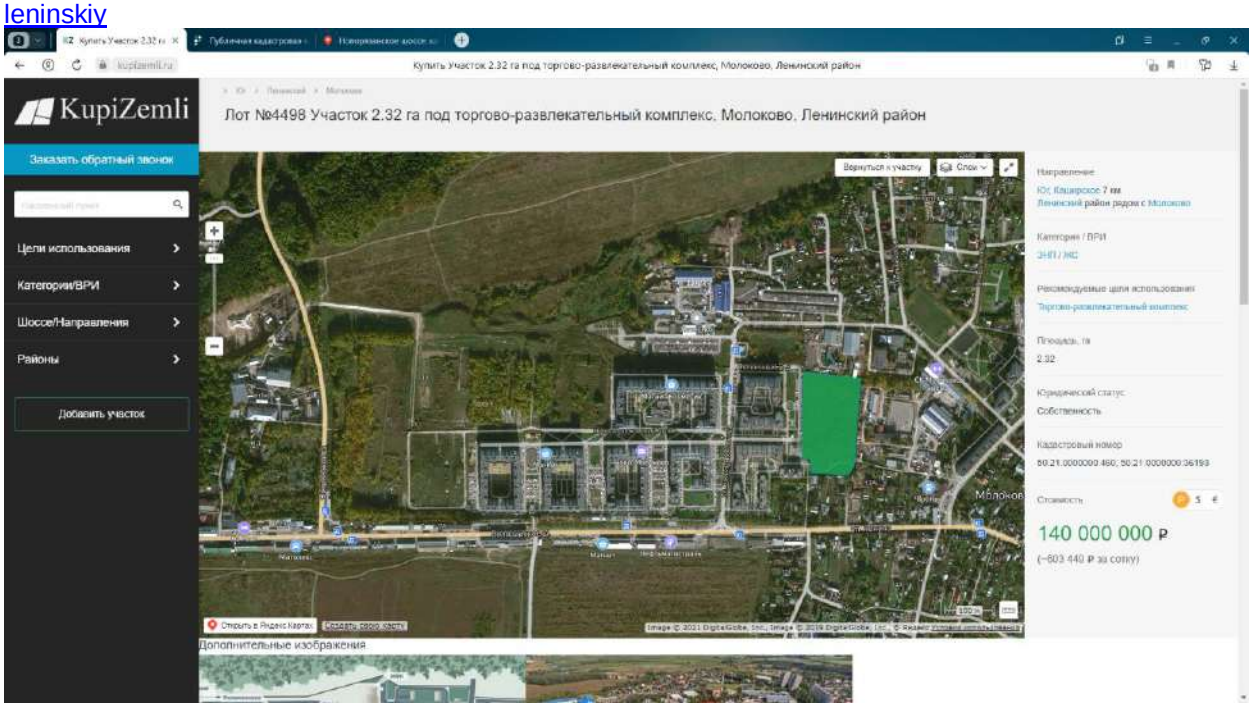
Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - здания многофункционального назначения отдельно стоящие и встроенно-пристроенные в жилые дома с квартирами на верхних этажах и размещением на первых и вторых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения при условии, что пути следования жильцов и посетителей учреждений внутри дома не пересекаются, юридический статус - собственность.

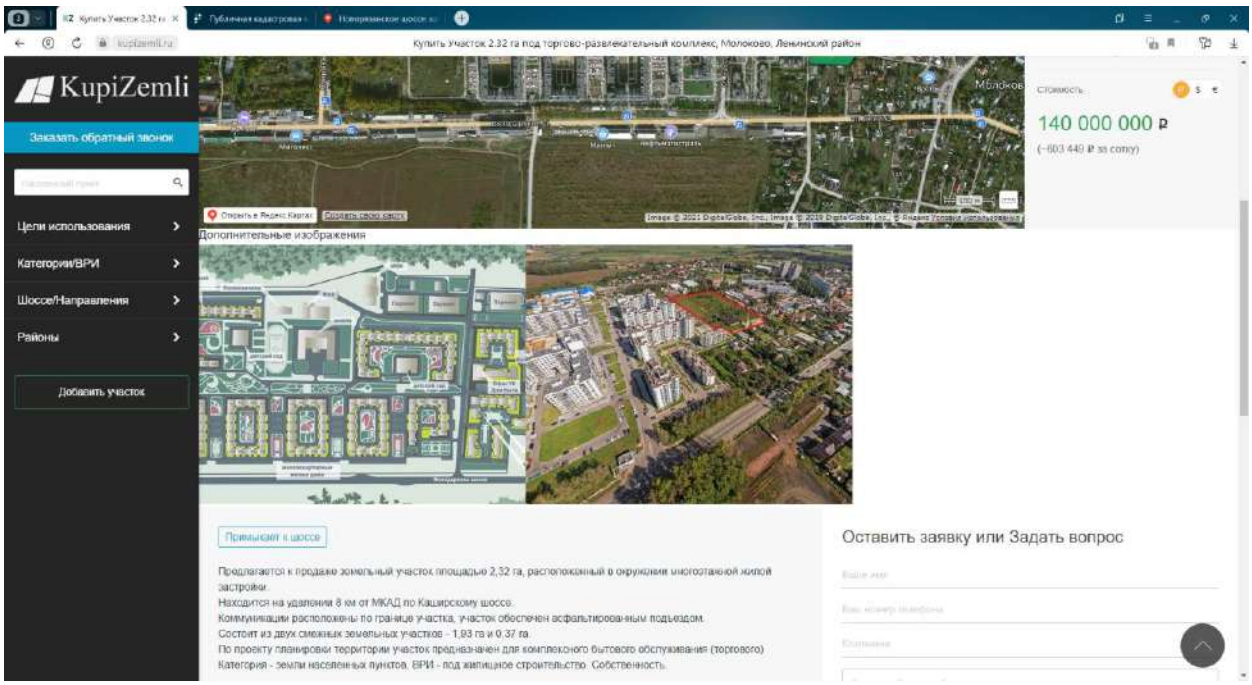
Оставить заявку или Задать вопрос
Ваше имя *
Ваш номер телефона *
Компания
Опишите Ваши требования к участку *
Лот
Пожелания
Оставить заявку
Похожие участки в пределах 10 км.

https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.6645258211993,37.97539941161176/18/@bs7n7sp0c?text=50%3A21%3A0080306%3A73&type=1&nameTab&indexTab&opened=50%3A21%3A80306%3A73

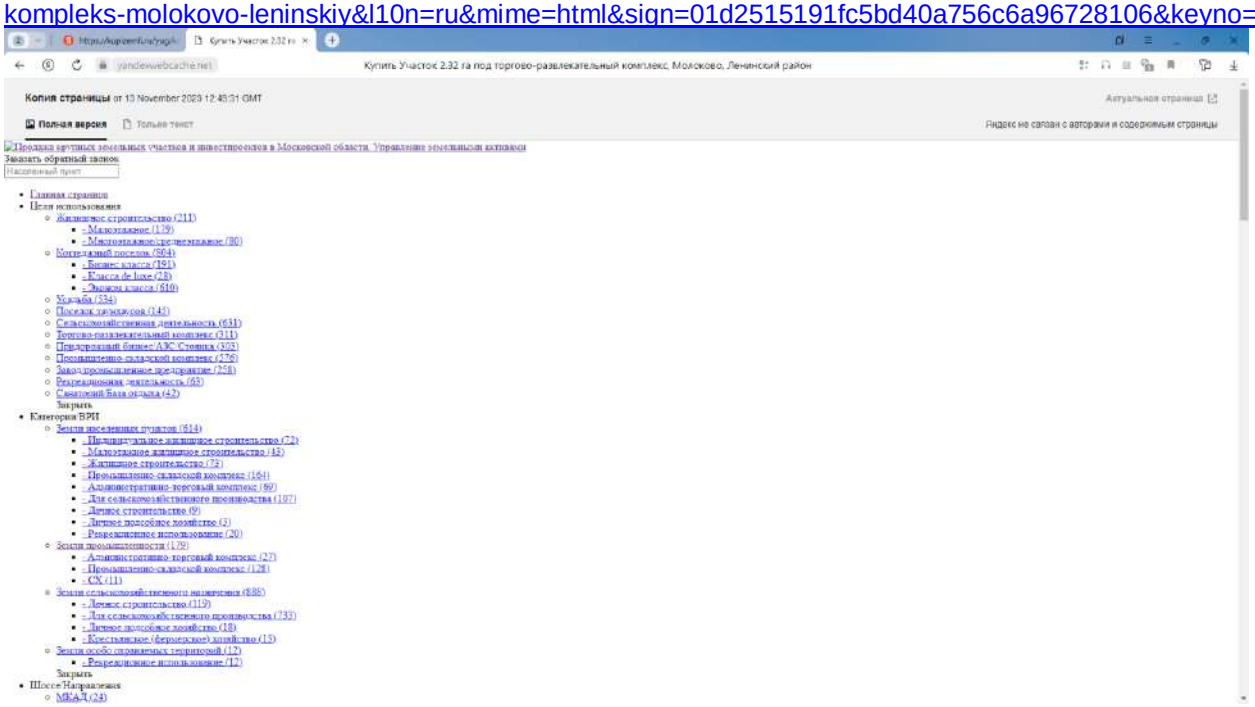


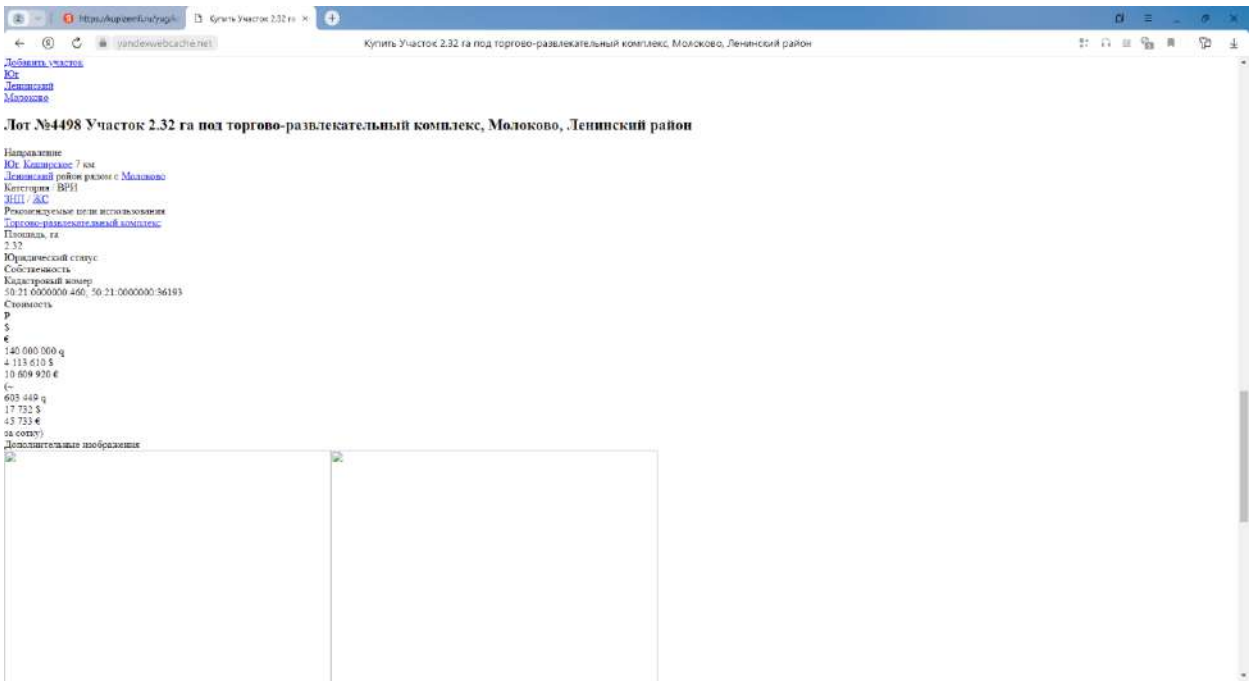
12. https://kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-232-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-molokovo-leninskiy



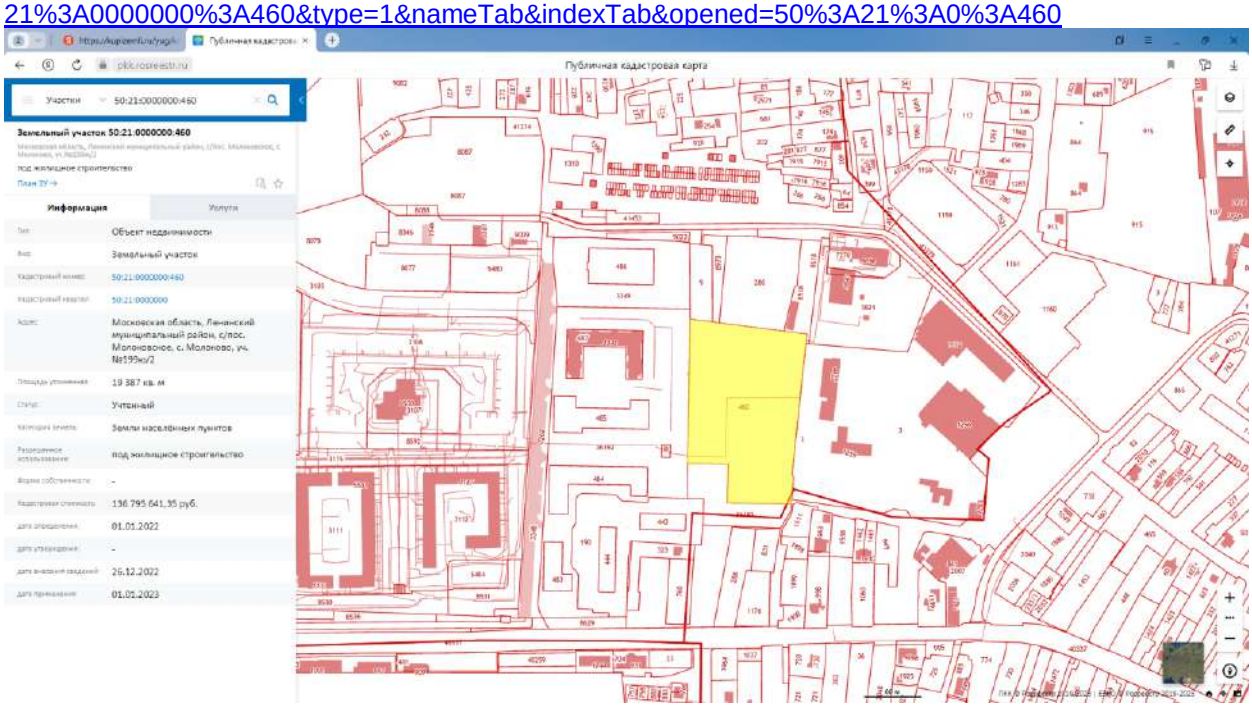


https://yandexwebcache.net/yandbtm?fmode=inject&tm=1701188784&tld=ru&lang=ru&la=1699879808&text=https%3A//kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-232-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-molokovo-leninskiy&url=https%3A//kupizemli.ru/yug/kashirskoe/uchastok-232-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-molokovo-leninskiy&l10n=ru&mime=html&sign=01d2515191fc5bd40a756c6a96728106&keyno=0

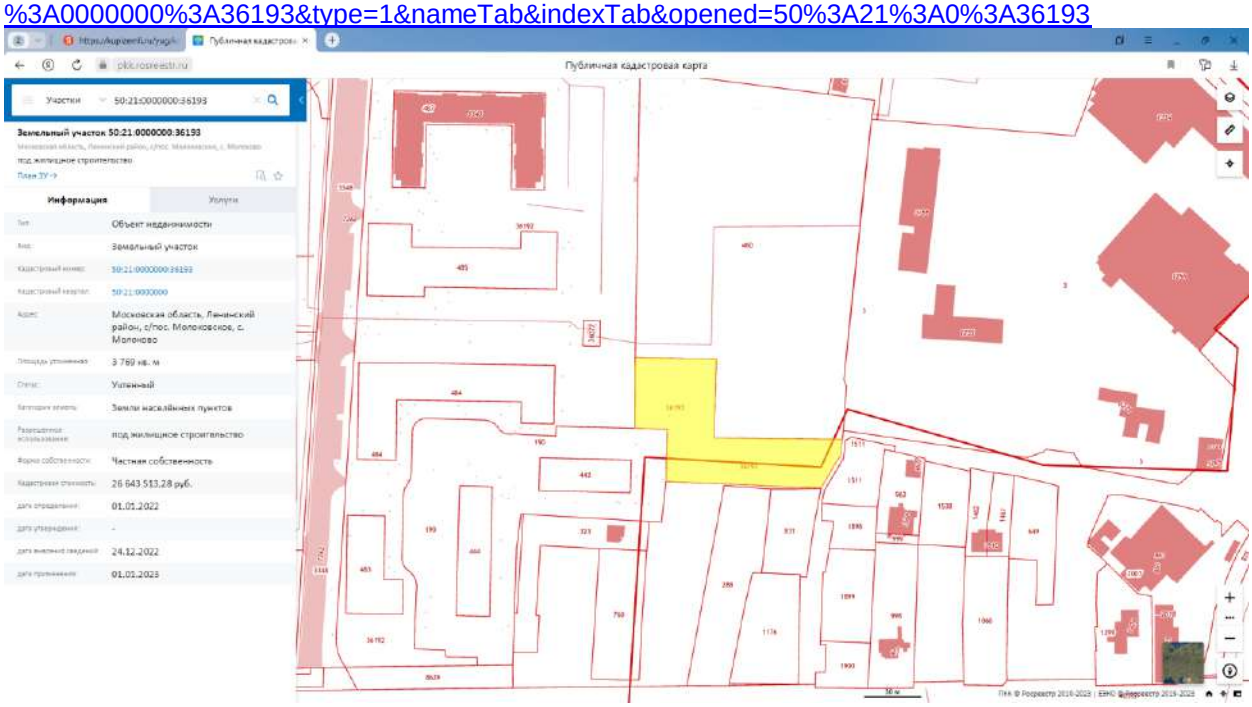




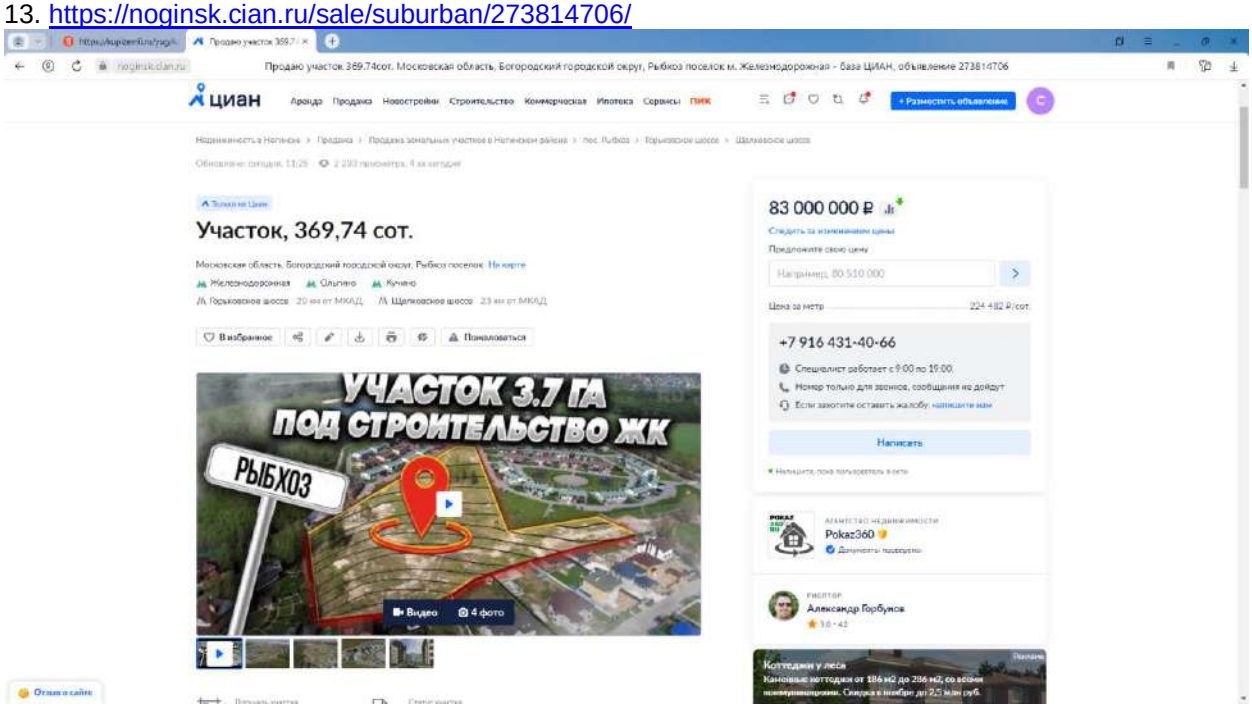
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.498220501898274,37.753915384681264/16/@bs7n7sp0c?text=50%3A21%3A0000000%3A460&type=1&nameTab&indexTab&opened=50%3A21%3A0%3A460

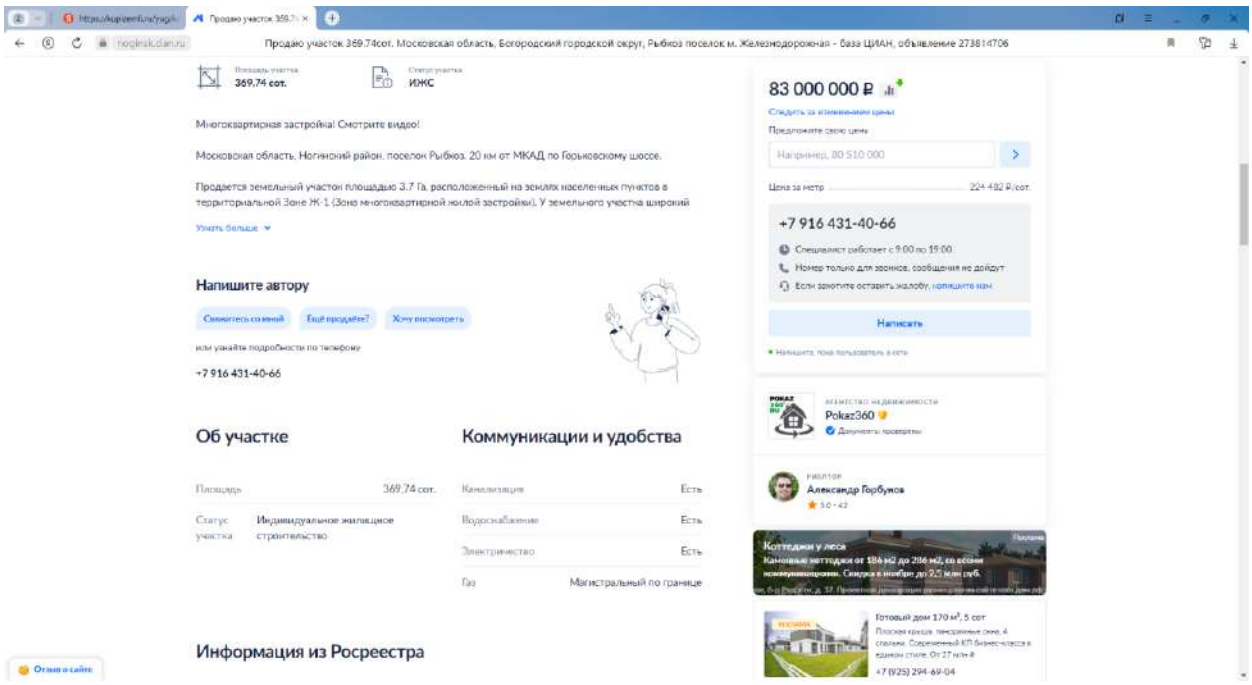


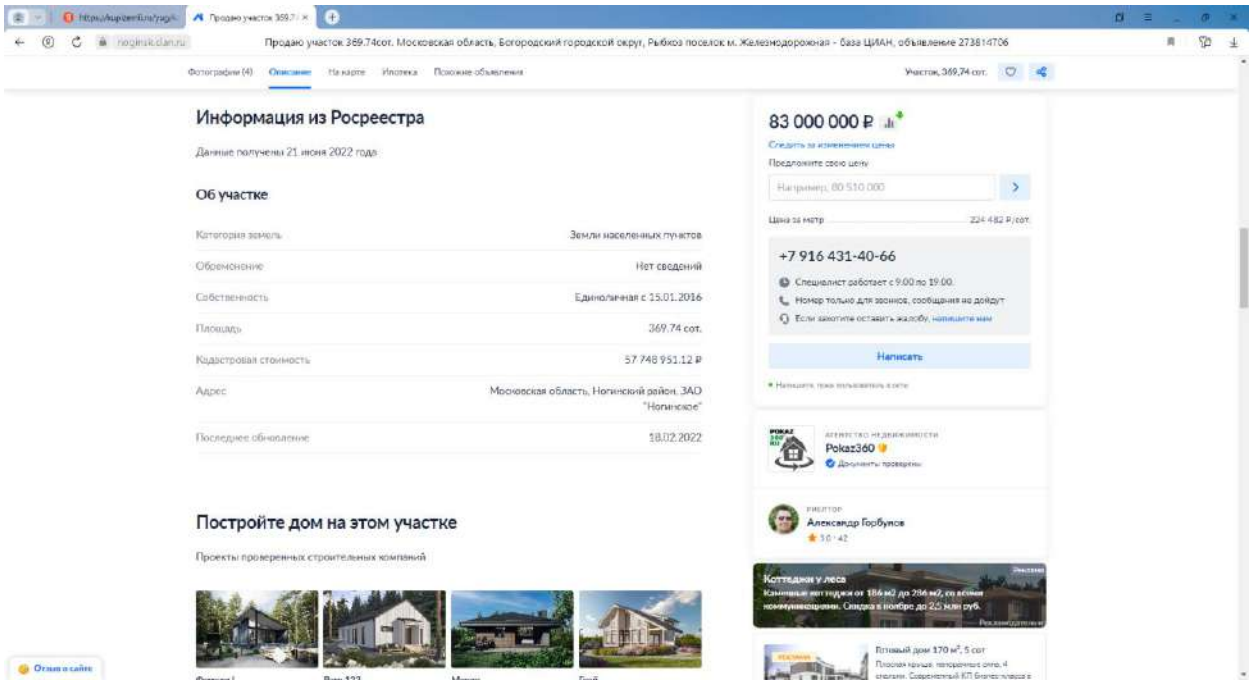
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.49822050189733,37.75391538468063/16/@bs7n7sp0c?text=50%3A21%3A0000000%3A36193&type=1&nameTab&indexTab&opened=50%3A21%3A0%3A36193



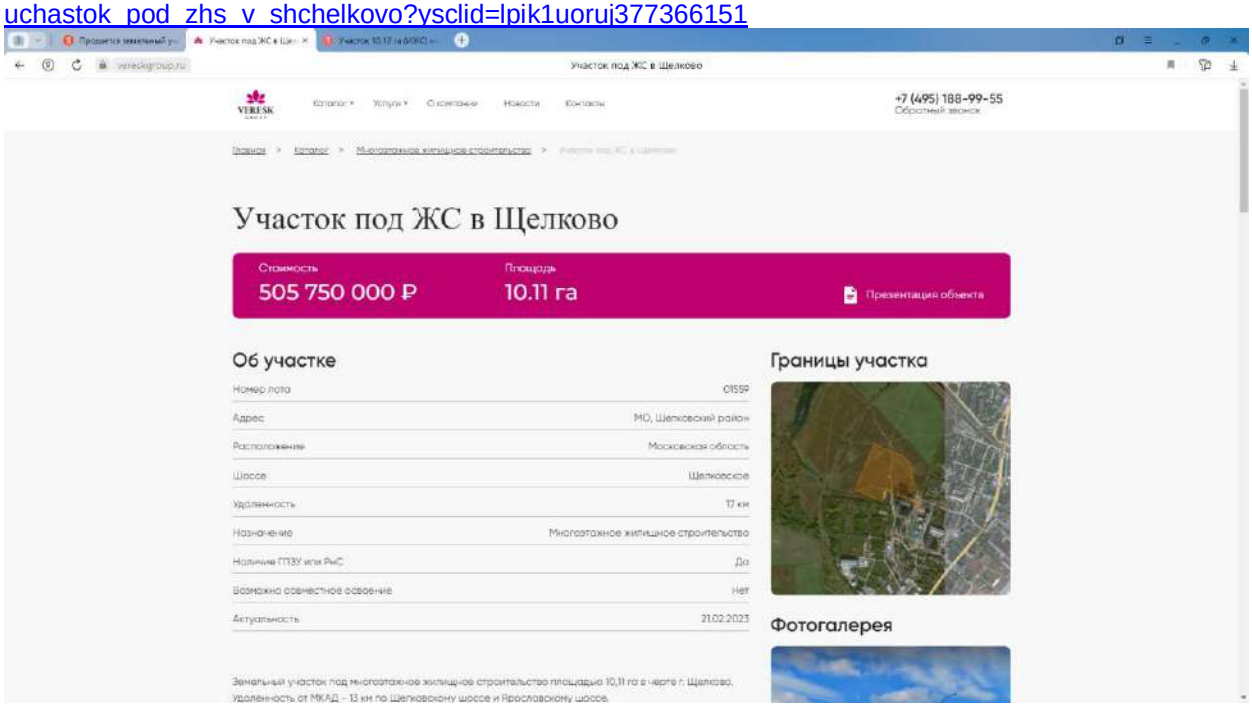
13. https://noginsk.cian.ru/sale/suburban/273814706/

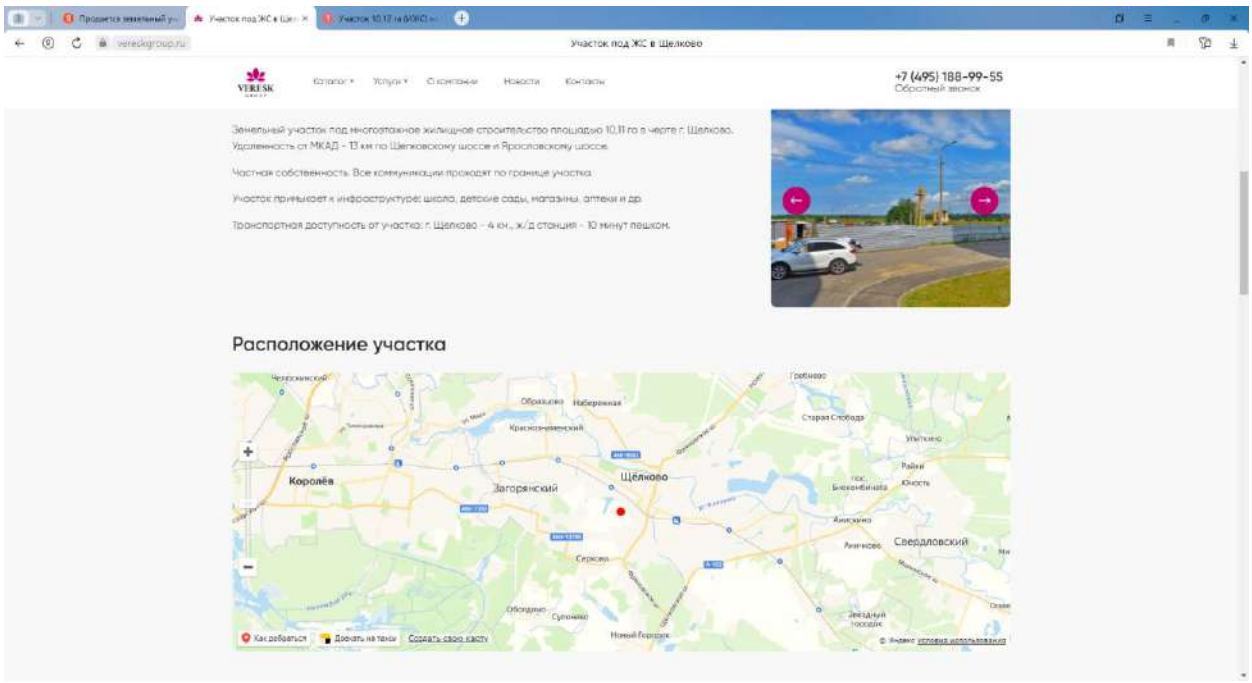




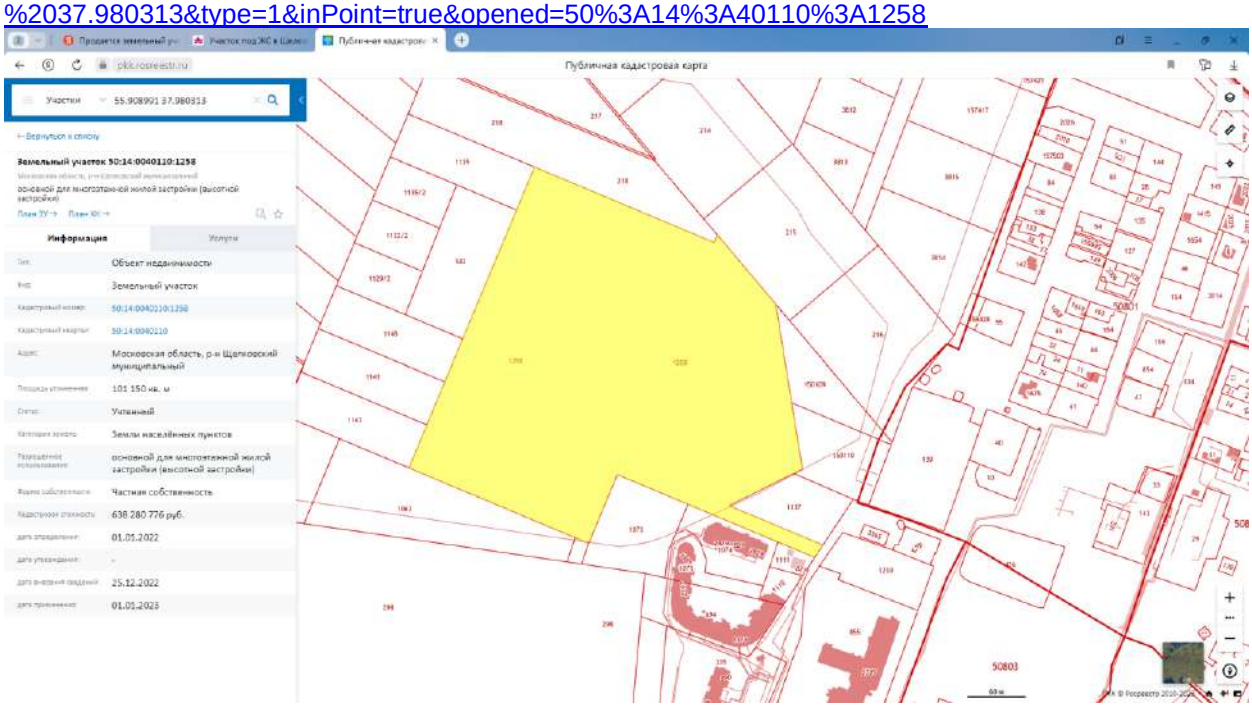

Продаю участок 369.74сот. Московская область, Богородский городской округ, Рыбхоз поселок м. Железнодорожная - база ЦИАН, объявление 273814706
Информация из Росреестра
Данные получены 21 июня 2022 года
Об участке
Категория земель
Земли населенных пунктов
Обременение
Нет сведений
Собственность
Единоличная с 15.01.2016
Площадь
369.74 сот.
Кадастровая стоимость
57 748 951.12 ₽
Адрес
Московская область, Ногинский район, ЗАО "Ногинское"
Последнее обновление
18.02.2022
Постройте дом на этом участке
Проекты проверенных строительных компаний
83 000 000 ₽
+7 916 431-40-66
Написать
Pokaz360
Александр Горбунов

14. https://vereskgroup.ru/catalog/multifloor/511-01559-uchastok_pod_zhs_v_shchelkovo?ysclid=lpik1uoruj377366151

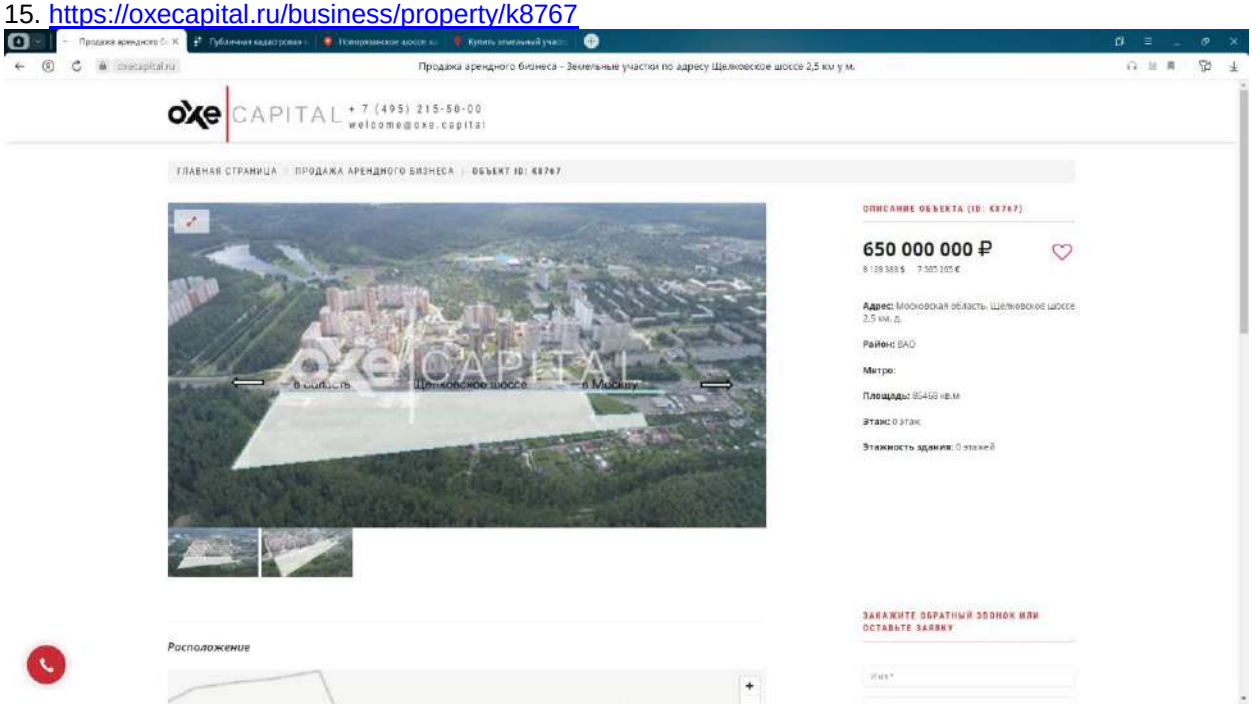


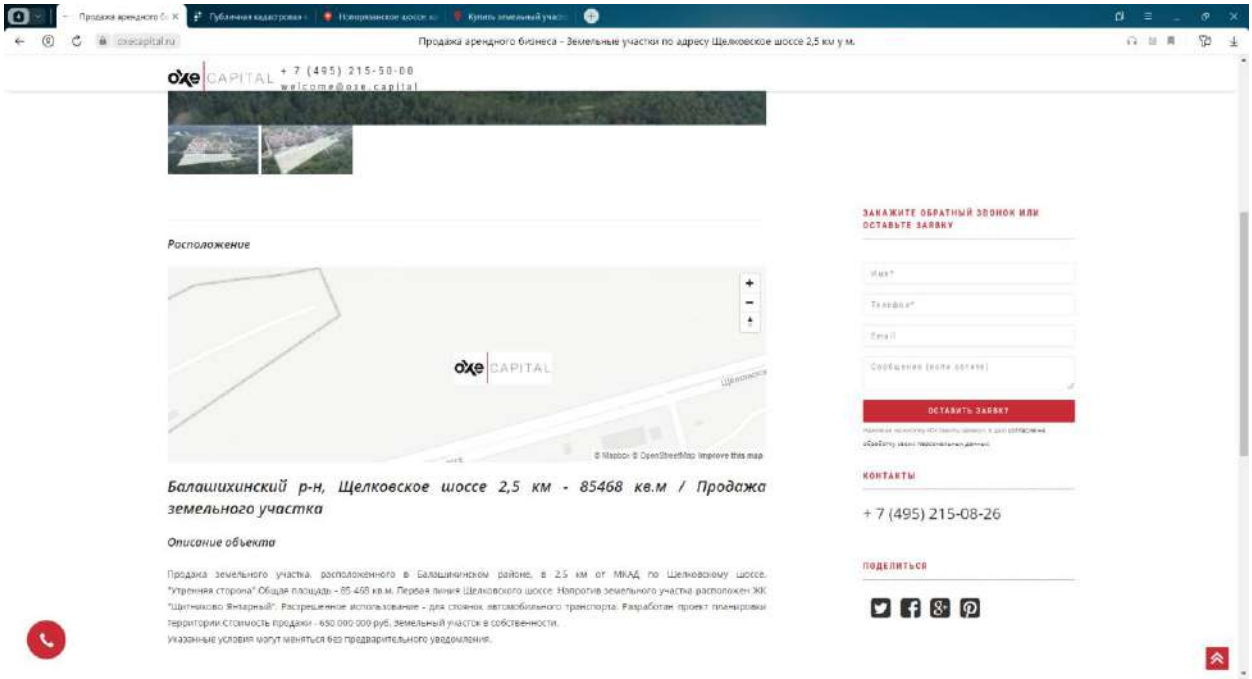


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.9090660152588,37.98040467912536/17/@bs7n7sp3w?text=55.908991%2037.980313&type=1&inPoint=true&opened=50%3A14%3A40110%3A1258

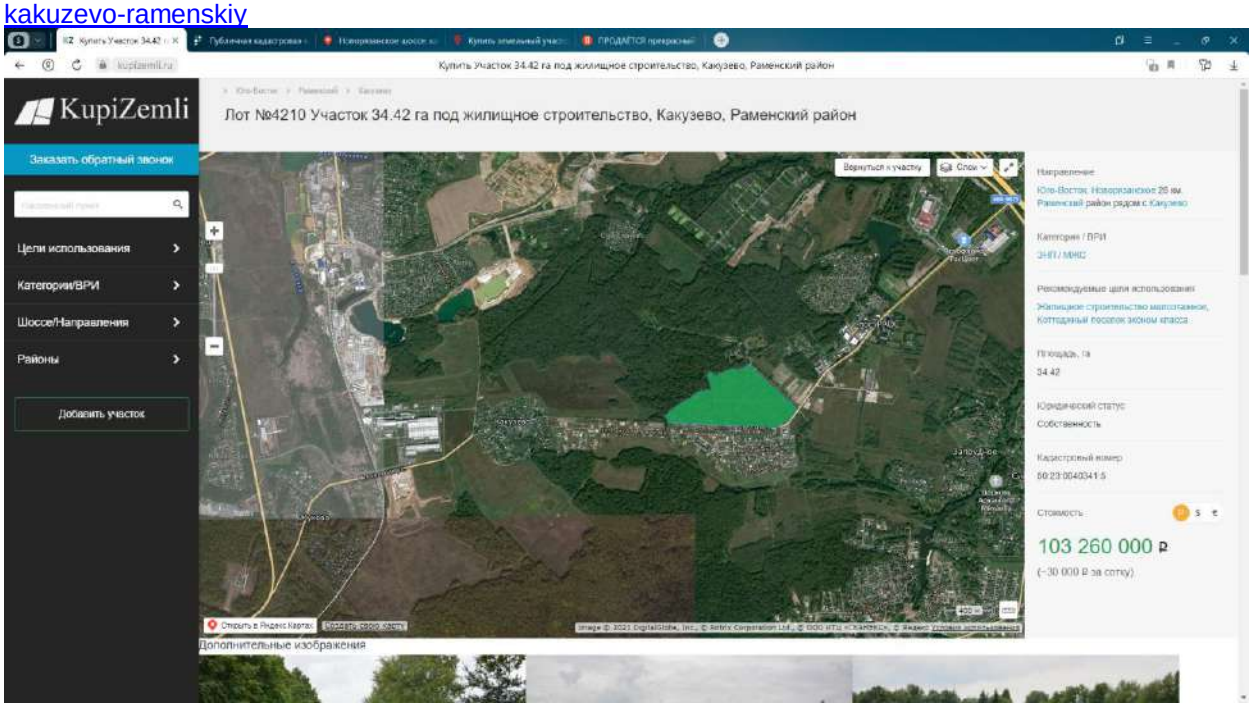


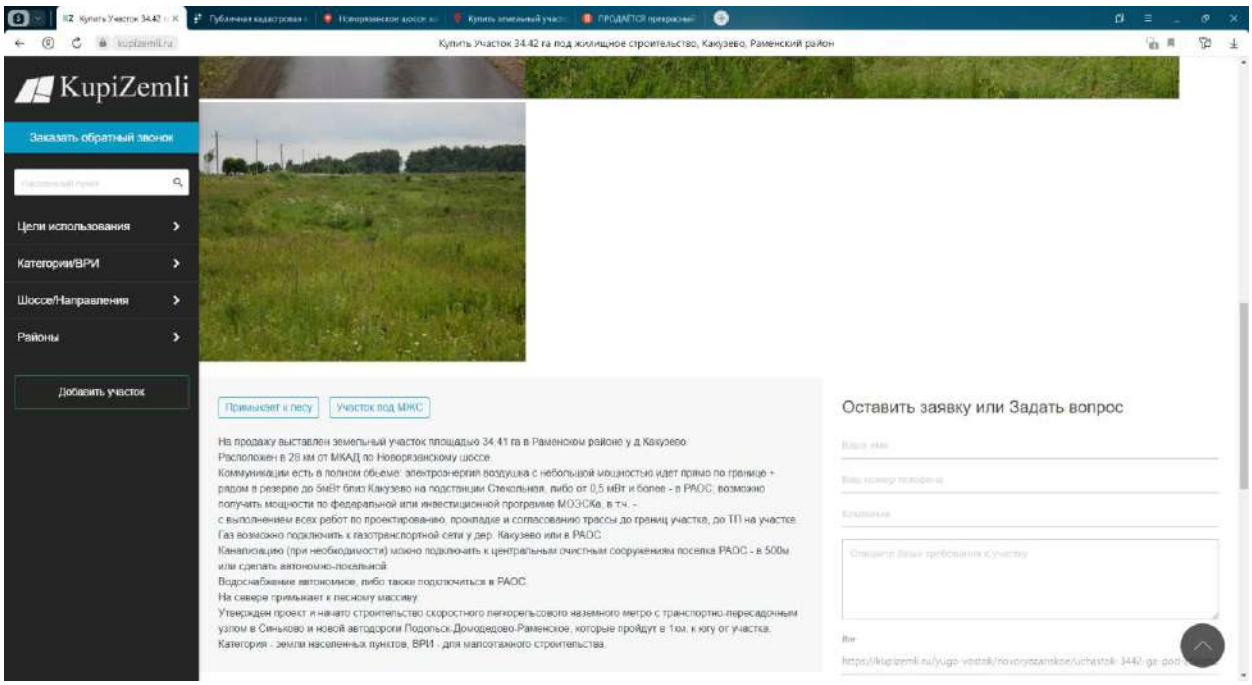
15. https://oxecapital.ru/business/property/k8767



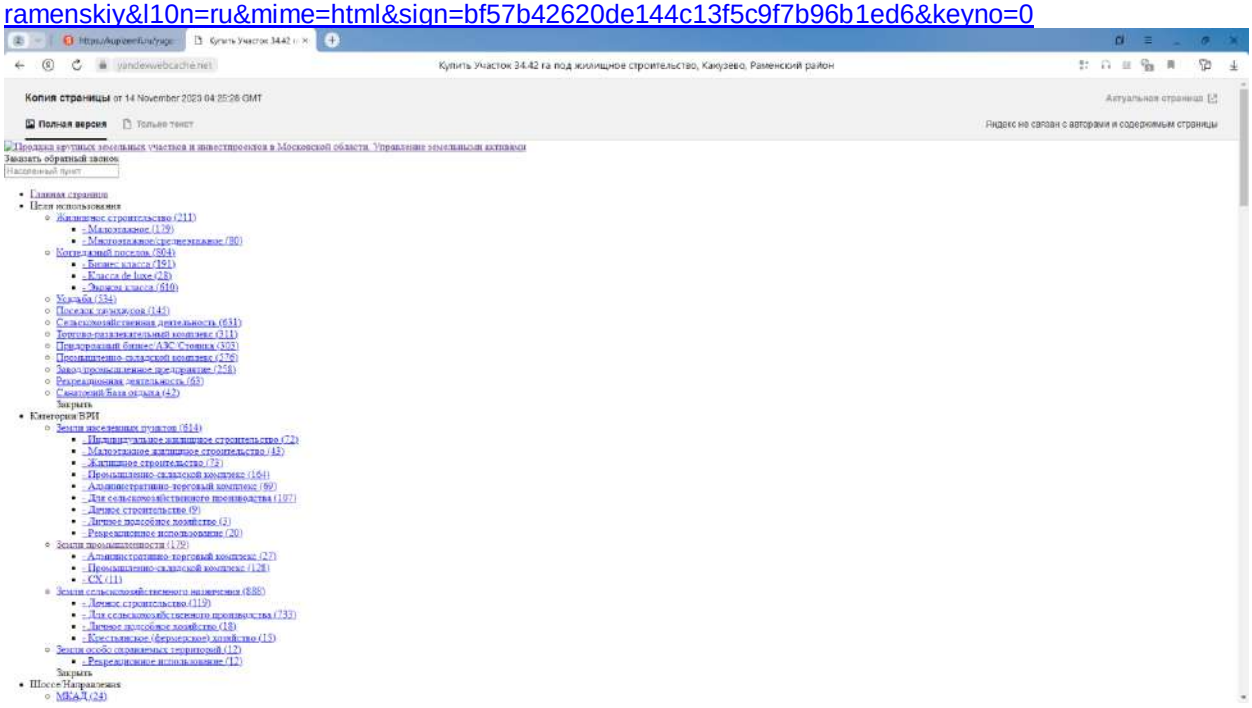


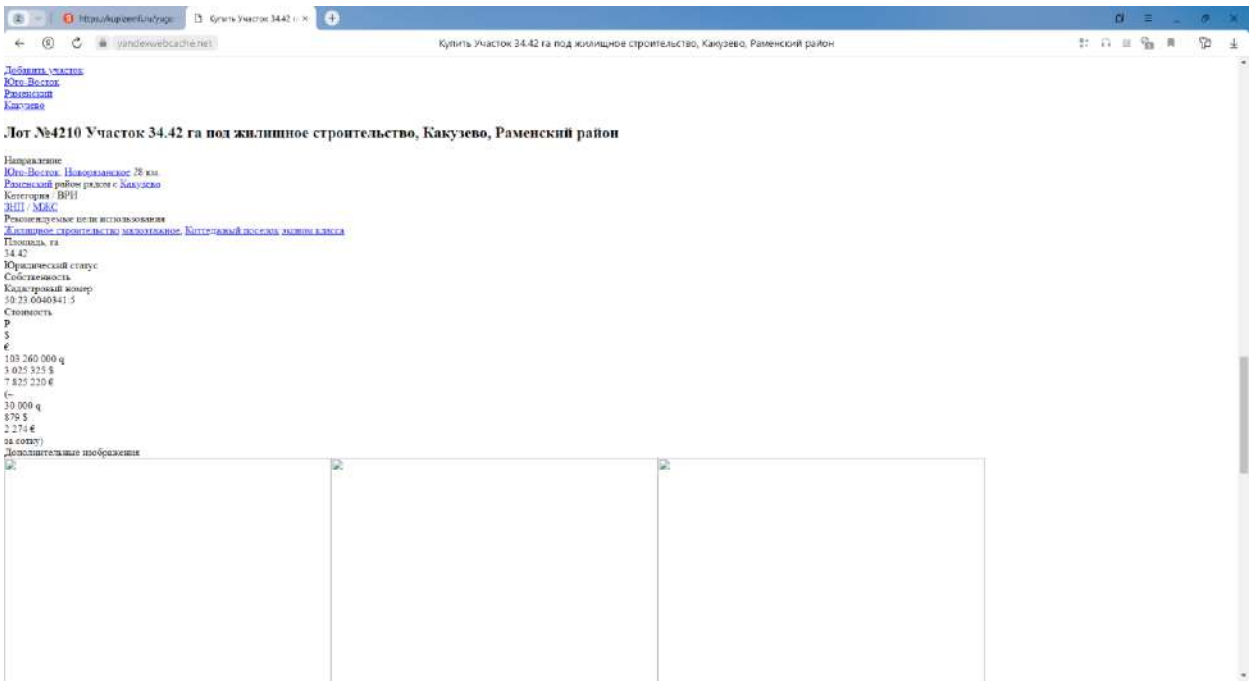
16. https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-3442-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-kakuzevo-ramenskiy



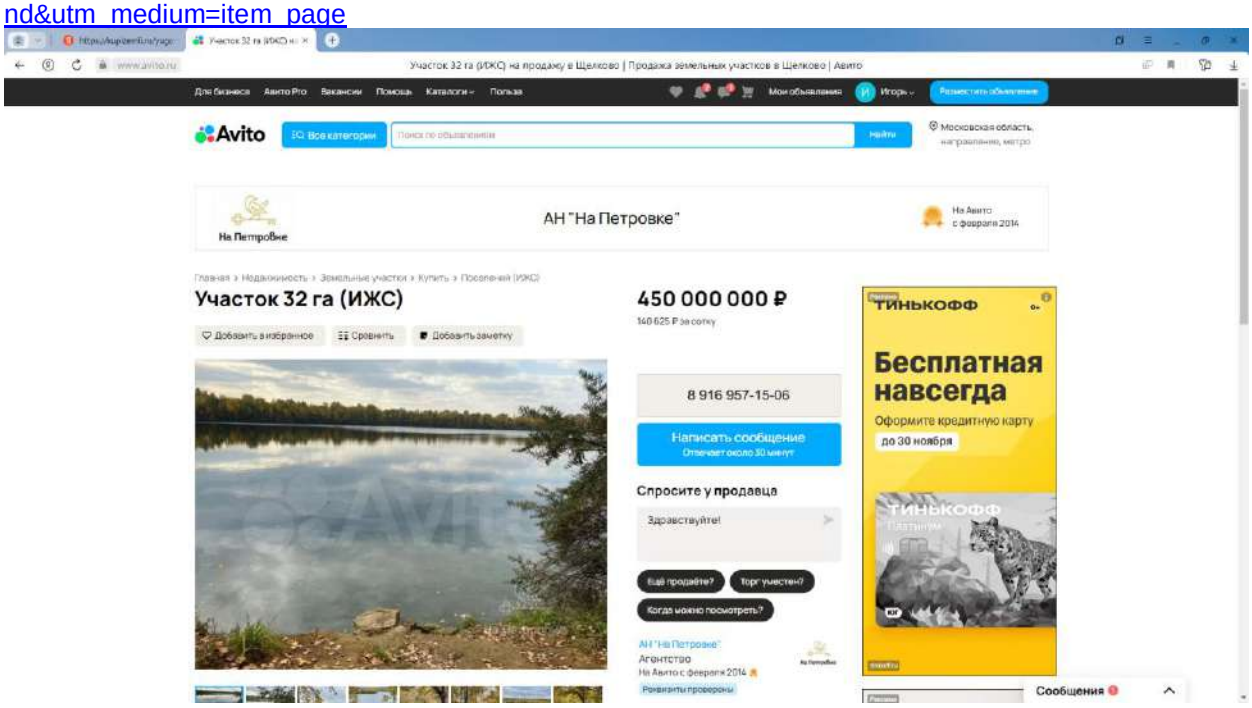


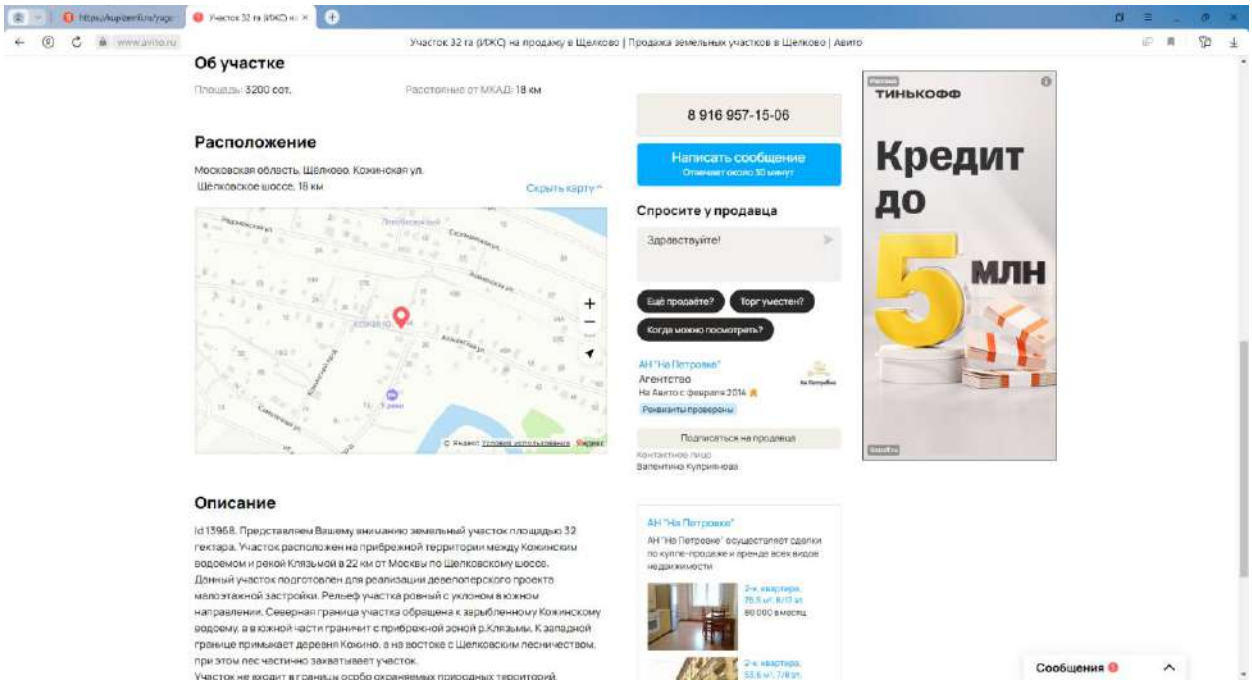
https://yandexwebcache.net/yandbtm?fmode=inject&tm=1701189680&tld=ru&lang=ru&la=1699932032&text=https%3A//kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-3442-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-kakuzevo-ramenskiy&url=https%3A//kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-3442-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-kakuzevo-ramenskiy&l10n=ru&mime=html&sign=bf57b42620de144c13f5c9f7b96b1ed6&keyno=0

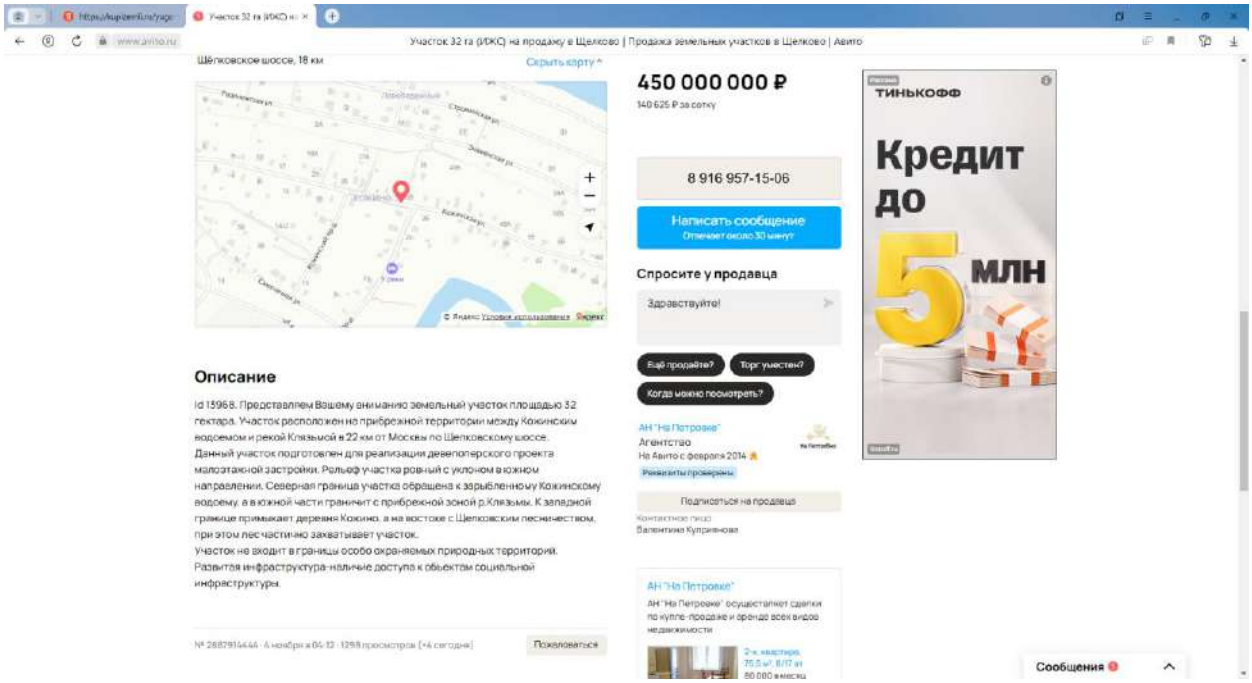




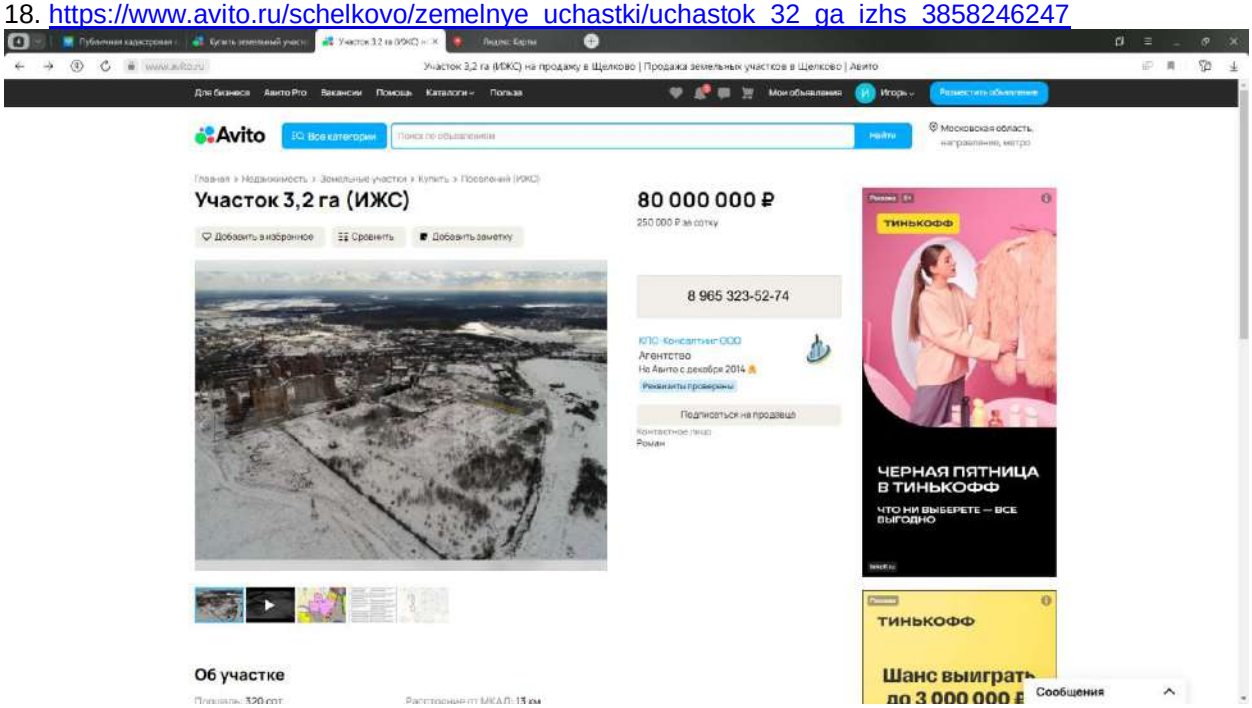
17.
https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_32ga_izhs_2887914444?utm_source=domofond&utm_medium=item_page

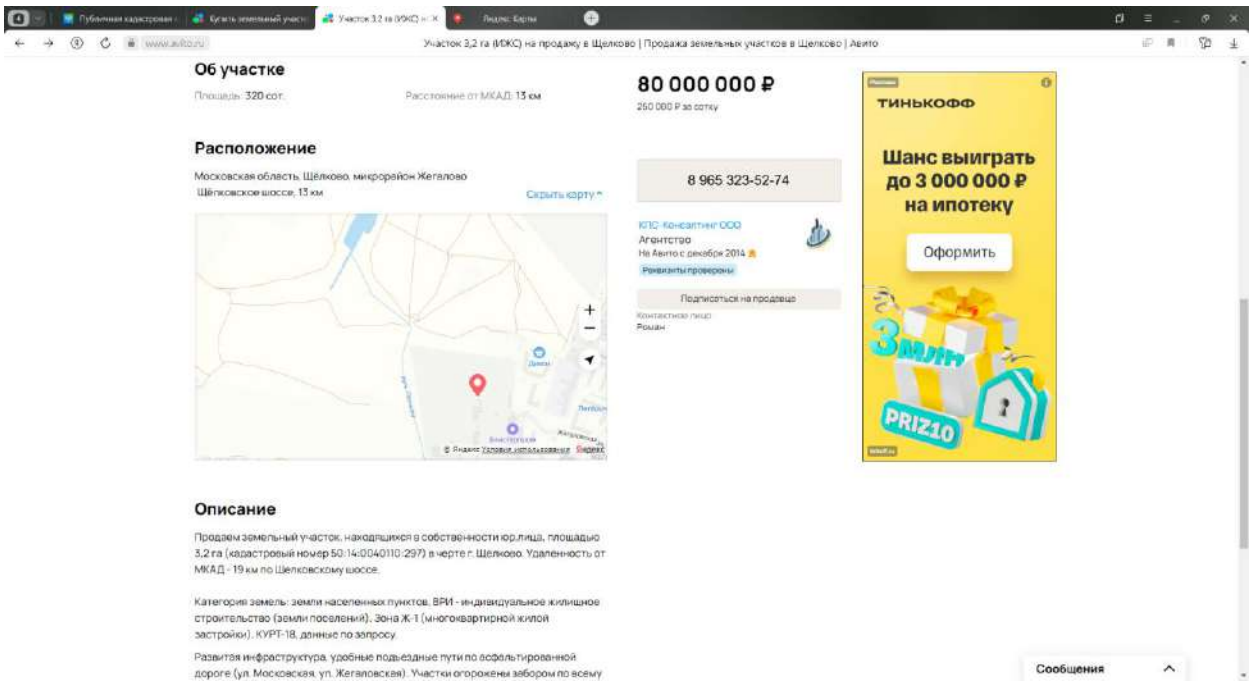


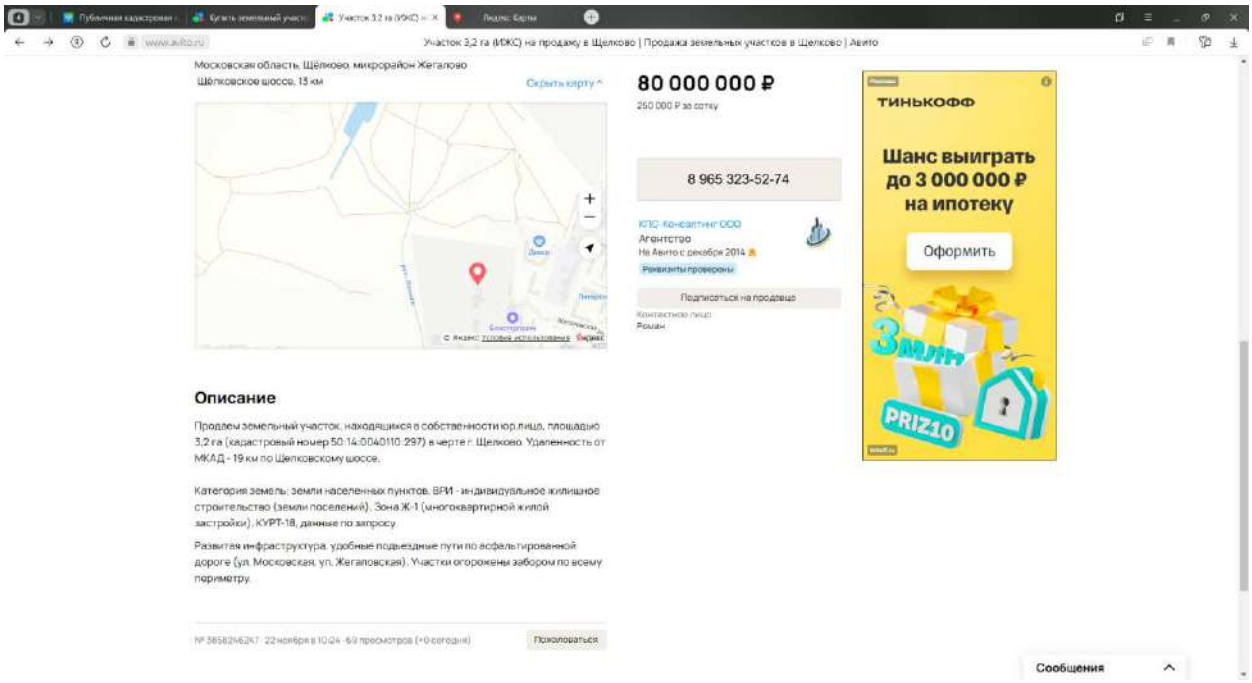


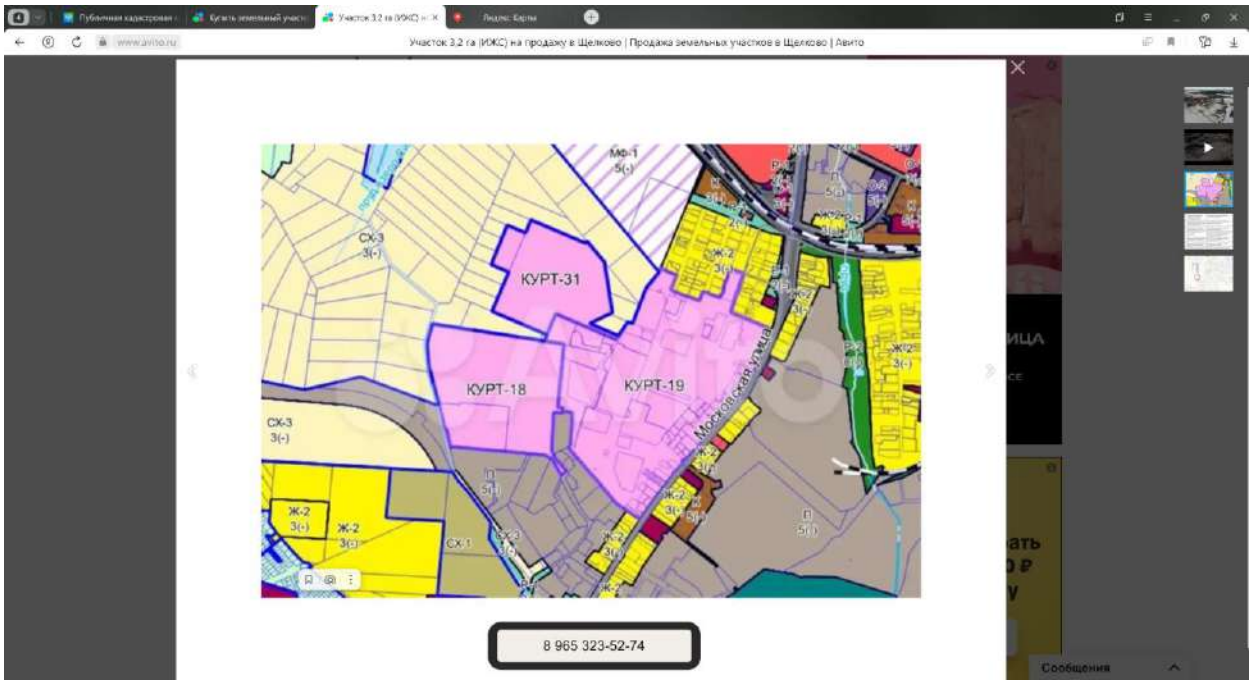

Участок 32 га (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито
Щёлковское шоссе, 18 км
Скрыть карту
450 000 000 ₽
140 625 ₽ за сотку
8 916 957-15-06
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаётся?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
Описание
Id 15968. Представляем Вашему вниманию земельный участок площадью 32 гектара. Участок расположен на прибрежной территории между Кожинским водоемом и рекой Клязьмой в 22 км от Москвы по Щелковскому шоссе.
Данный участок подготовлен для реализации девелоперского проекта малоэтажной застройки. Рельеф участка ровный с уклоном в южном направлении. Северная граница участка обрашена к зарыбленному Кожинскому водоему, а в южной части граничит с прибрежной зоной р.Клязьмы. К западной границе примыкает деревня Кожино, а на востоке с Щелковским лесничеством, при этом лес частично захватывает участок.
Участок не входит в границы особо охраняемых природных территорий.
Развитая инфраструктура-наличие доступа к объектам социальной инфраструктуры.
Пожаловаться
ТИНЬКОФФ
Кредит до
5 МЛН
Сообщения

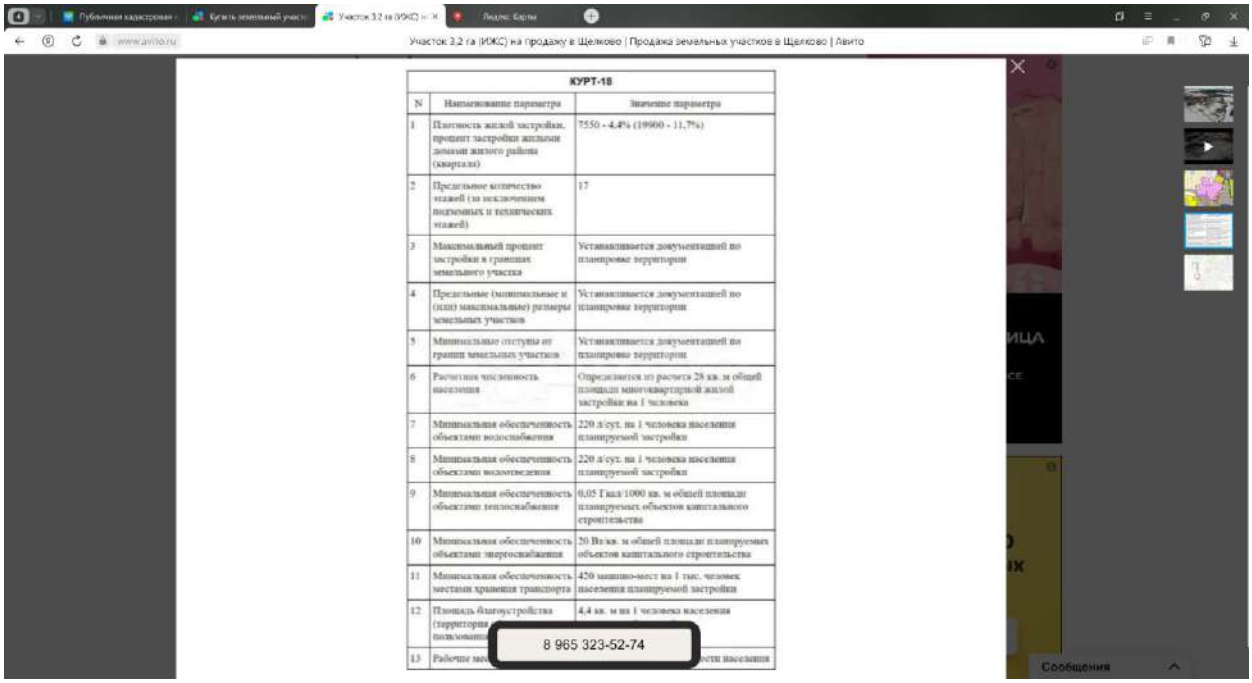
18. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_izhs_3858246247



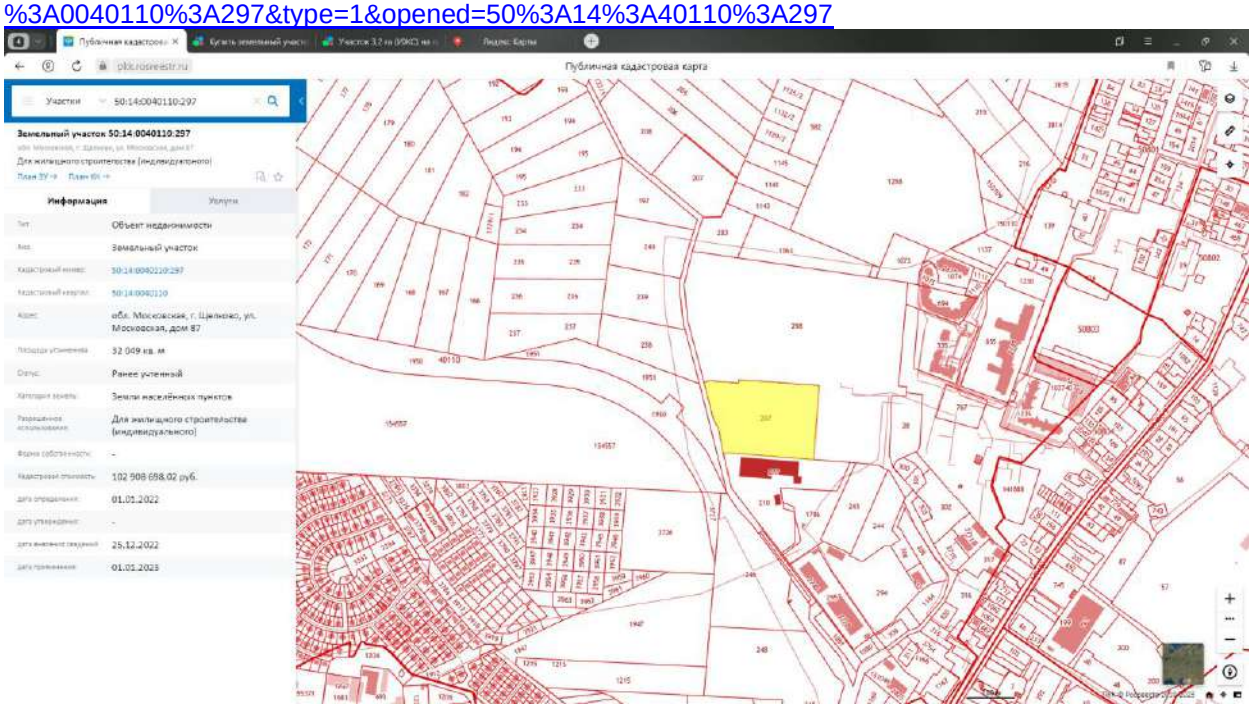



Участок 3,2 га (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито
Московская область, Щёлково, микрорайон Жегалово
Щёлковское шоссе, 13 км
Скрыть карту
80 000 000 ₽
250 000 ₽ за сотку
8 965 323-52-74
КПС-Консалтинг ООО
Агентство
На Авито с декабря 2014
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Роман
тинькофф
Шанс выиграть до 3 000 000 ₽ на ипотеку
Оформить
3 млн
PRIZ10
Описание
Продаем земельный участок, находящихся в собственности юр.лица, площадью 3,2 га (кадастровый номер 50:14:0040110:297) в черте г. Щелково. Удаленность от МКАД - 19 км по Щелковскому шоссе.
Категория земель: земли населенных пунктов. ВРИ - индивидуальное жилищное строительство (земли поселений). Зона Ж-1 (многоквартирной жилой застройки). КУРТ-18, данные по запросу.
Развитая инфраструктура, удобные подъездные пути по асфальтированной дороге (ул. Московская, ул. Жегаловская). Участки огорожены забором по всему периметру.
Пожаловаться
Сообщения

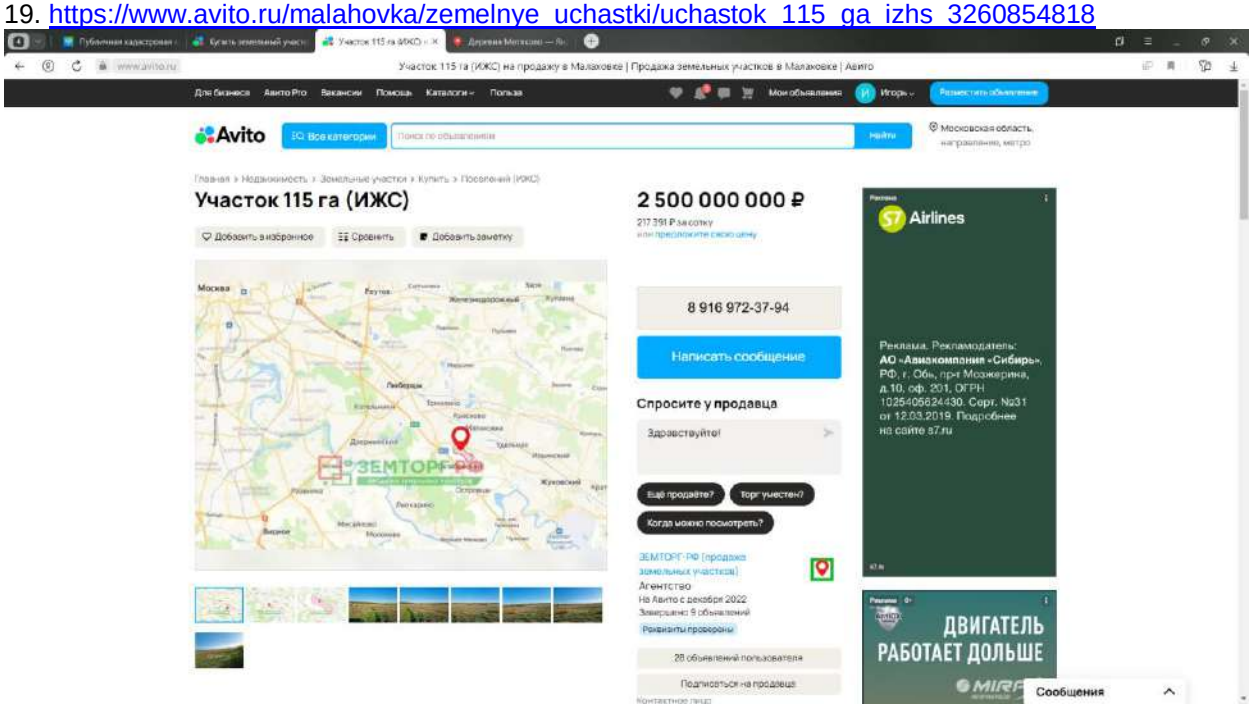

Участок 3,2 га (ИЖС) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито
КУРТ-31
КУРТ-18
КУРТ-19
СХ-3
3(-)
Ж-2
3(-)
СХ-1
Московская улица
8 965 323-52-74
Сообщения

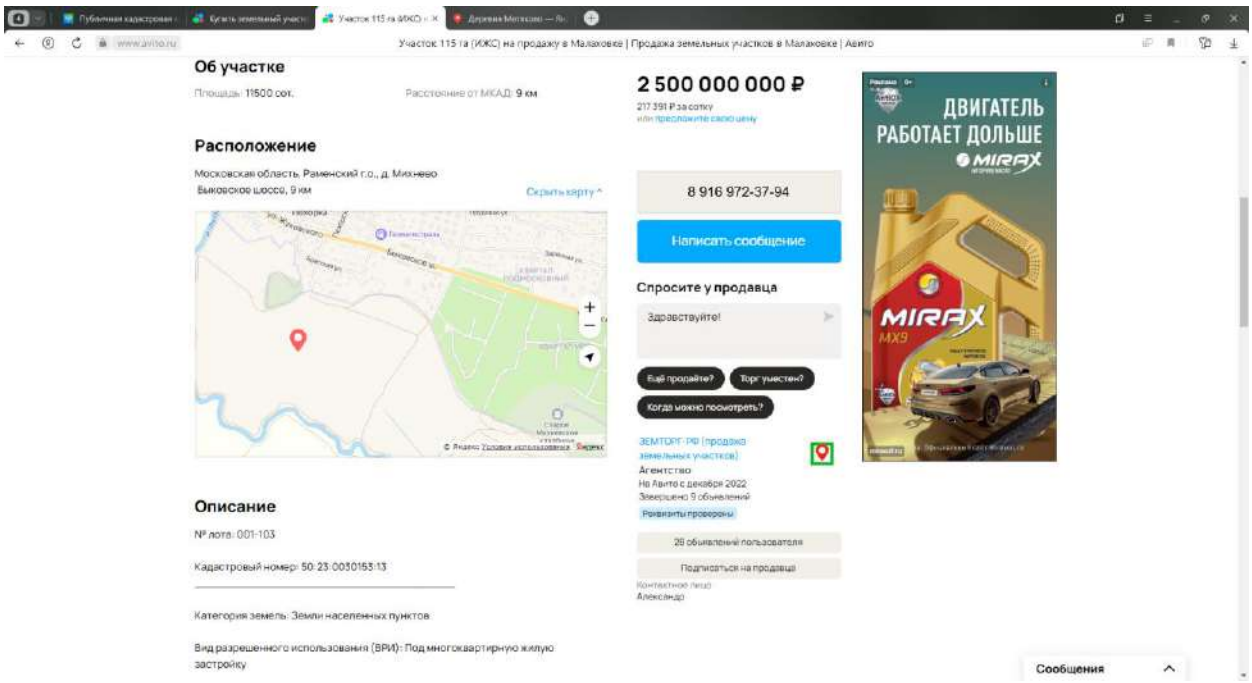


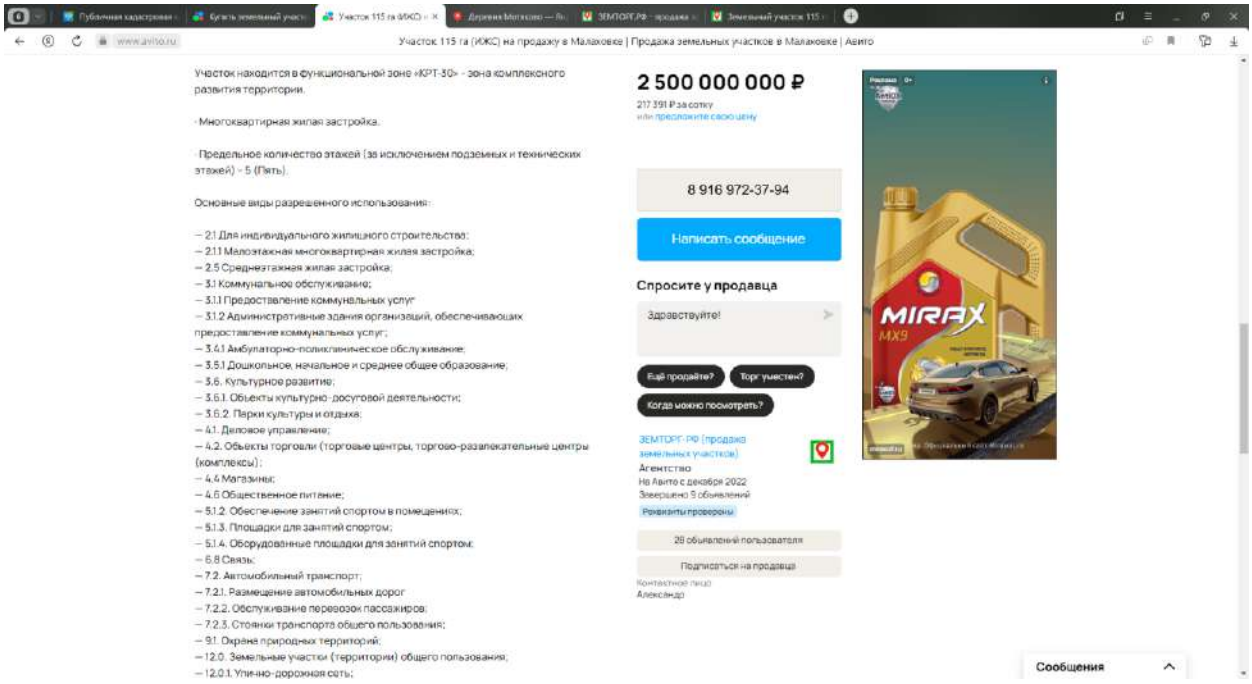
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.90527658207297,37.97640313821288/16/@5w3tlwcne?text=50%3A14%3A0040110%3A297&type=1&opened=50%3A14%3A40110%3A297



19. https://www.avito.ru/malahovka/zemelnye_uchastki/uchastok_115_ga_izhs_3260854818







Участок 115 га (ИЖС) на продажу в Малаховке | Продажа земельных участков в Малаховке | Авито

Участок находится в функциональной зоне «КРТ-30» - зона комплексного развития территории.

Многоквартирная жилая застройка.

Предельное количество этажей (за исключением подземных и технических этажей) - 5 (Пять).

Основные виды разрешенного использования:

– 2.1 Для индивидуального жилищного строительства;
– 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
– 2.5 Среднеэтажная жилая застройка;
– 3.1 Коммунальное обслуживание;
– 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг;
– 3.1.2 Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
– 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
– 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование;
– 3.6. Культурное развитие;
– 3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности;
– 3.6.2. Парки культуры и отдыха;
– 4.1. Деловое управление;
– 4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
– 4.4 Магазины;
– 4.6 Общественное питание;
– 5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях;
– 5.1.3. Площадки для занятий спортом;
– 5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом;
– 6.8 Связь;
– 7.2. Автомобильный транспорт;
– 7.2.1. Размещение автомобильных дорог;
– 7.2.2. Обслуживание перевозок пассажиров;
– 7.2.3. Стоянки транспорта общего пользования;
– 9.1. Охрана природных территорий;
– 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования;
– 12.0.1. Улично-дорожная сеть;

2 500 000 000 ₽

217 391 ₽ за сотку

или предложите свою цену

8 916 972-37-94

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

ЗЕМТОРГ.РФ (продажа земельных участков)

Агентство

На Авито с декабря 2022

Завершено 9 объявлений

Реквизиты проверены

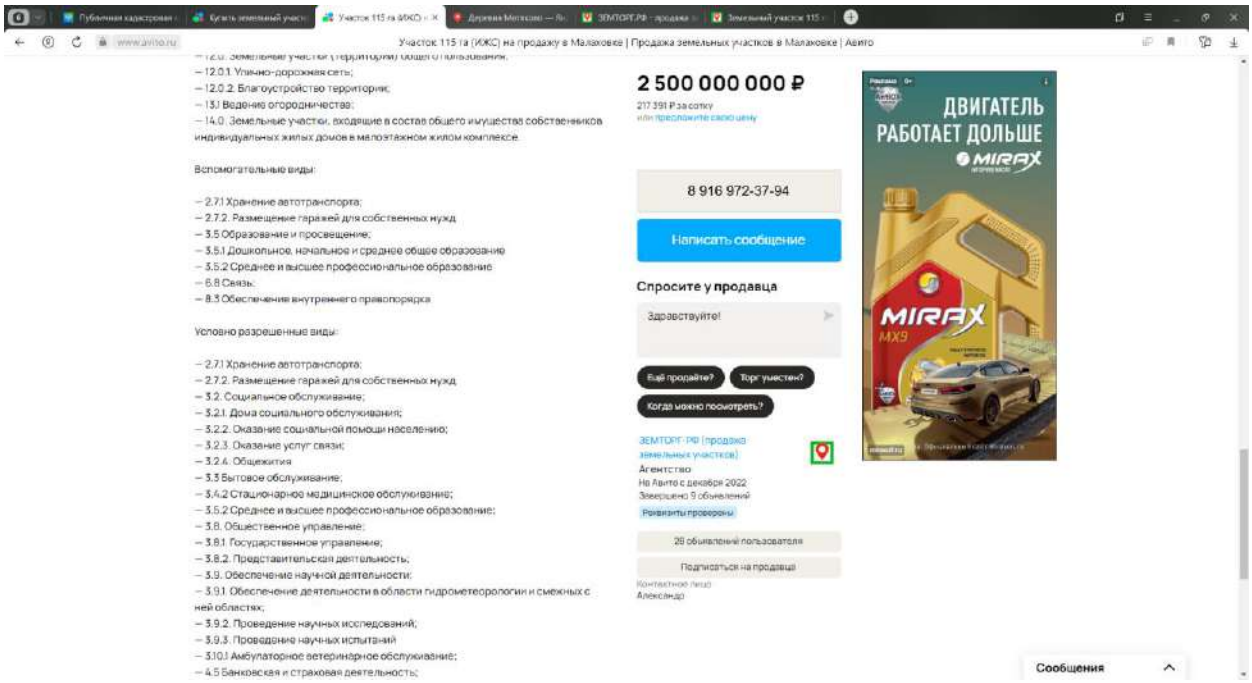
28 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Александр

Сообщения



Участок 115 га (ИЖС) на продажу в Малаховке | Продажа земельных участков в Малаховке | Авито

– 12.0.1. Улично-дорожная сеть;
– 12.0.2. Благоустройство территории;
– 13.1 Ведение огородничества;
– 14.0. Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.

Вспомогательные виды:

– 2.7.1 Хранение автотранспорта;
– 2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд;
– 3.5 Образование и просвещение;
– 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование;
– 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование;
– 6.8 Связь;
– 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка.

Условно разрешенные виды:

– 2.7.1 Хранение автотранспорта;
– 2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд;
– 3.2. Социальное обслуживание;
– 3.2.1. Дома социального обслуживания;
– 3.2.2. Оказание социальной помощи населению;
– 3.2.3. Оказание услуг связи;
– 3.2.4. Общежития;
– 3.3 Бытовое обслуживание;
– 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание;
– 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование;
– 3.8. Общественное управление;
– 3.8.1. Государственное управление;
– 3.8.2. Представительская деятельность;
– 3.9. Обеспечение научной деятельности;
– 3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
– 3.9.2. Проведение научных исследований;
– 3.9.3. Проведение научных испытаний;
– 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание;
– 4.5 Банковская и страховая деятельность;

2 500 000 000 ₽

217 391 ₽ за сотку

или предложите свою цену

8 916 972-37-94

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

ЗЕМТОРГ.РФ (продажа земельных участков)

Агентство

На Авито с декабря 2022

Завершено 9 объявлений

Реквизиты проверены

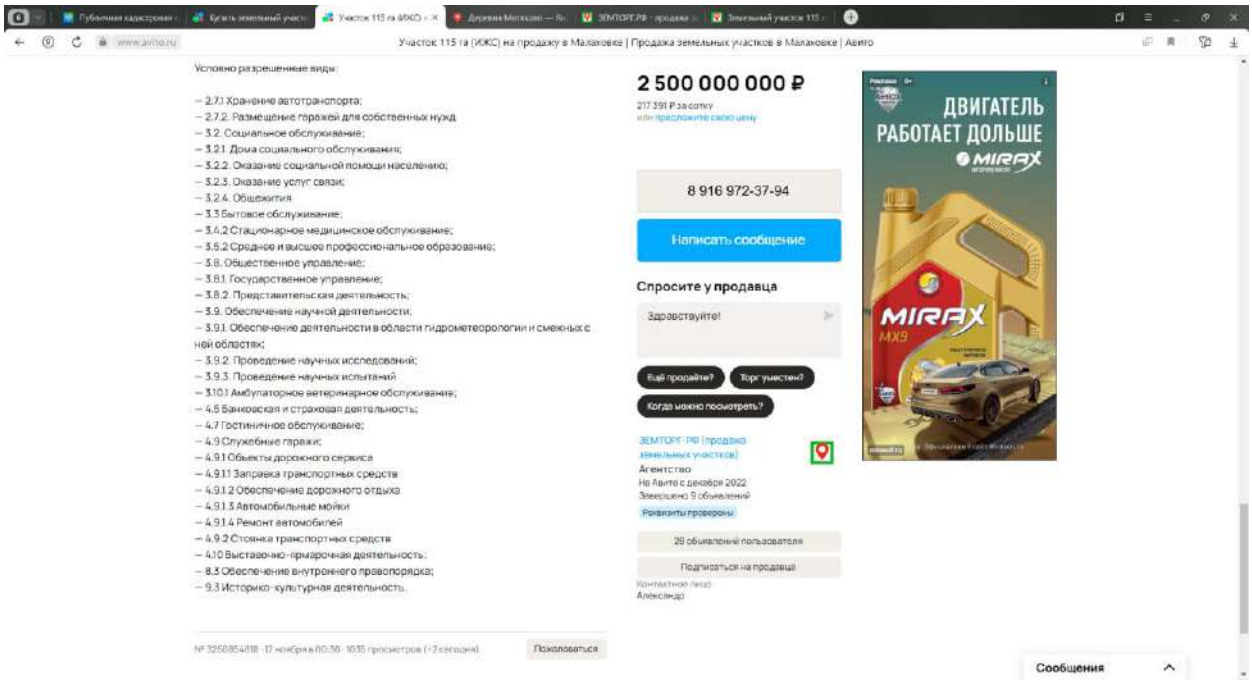
28 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

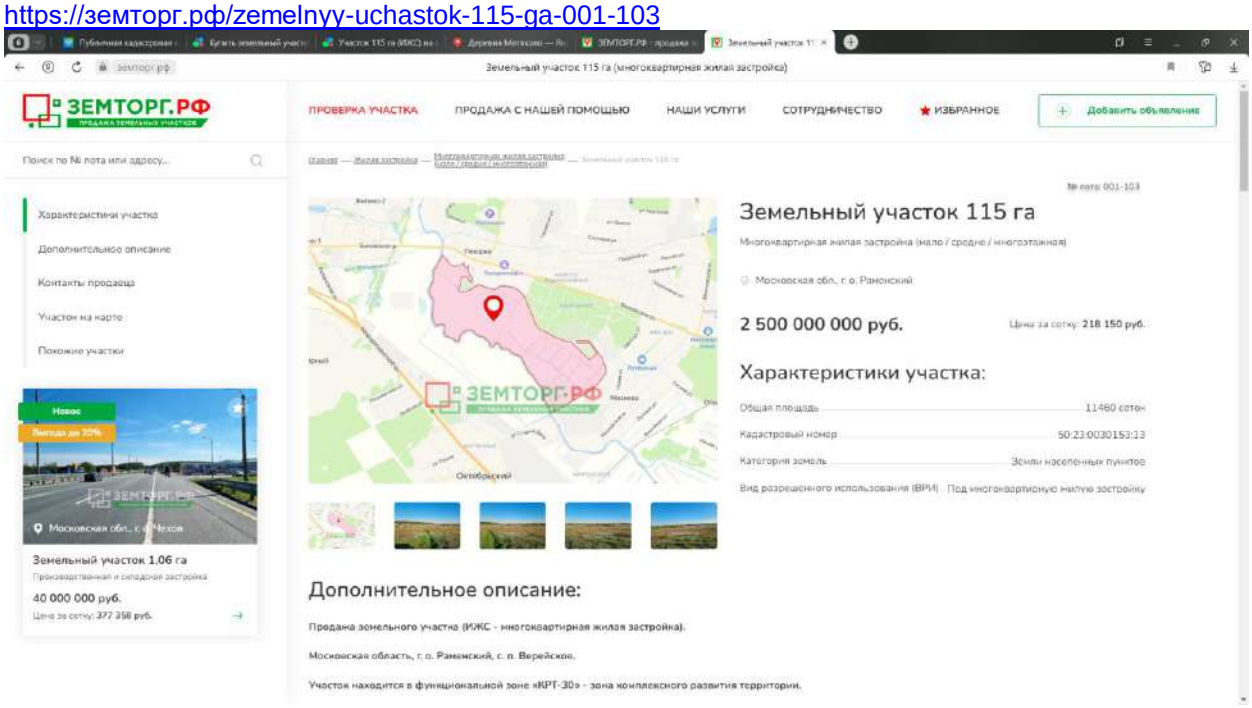
Контактное лицо

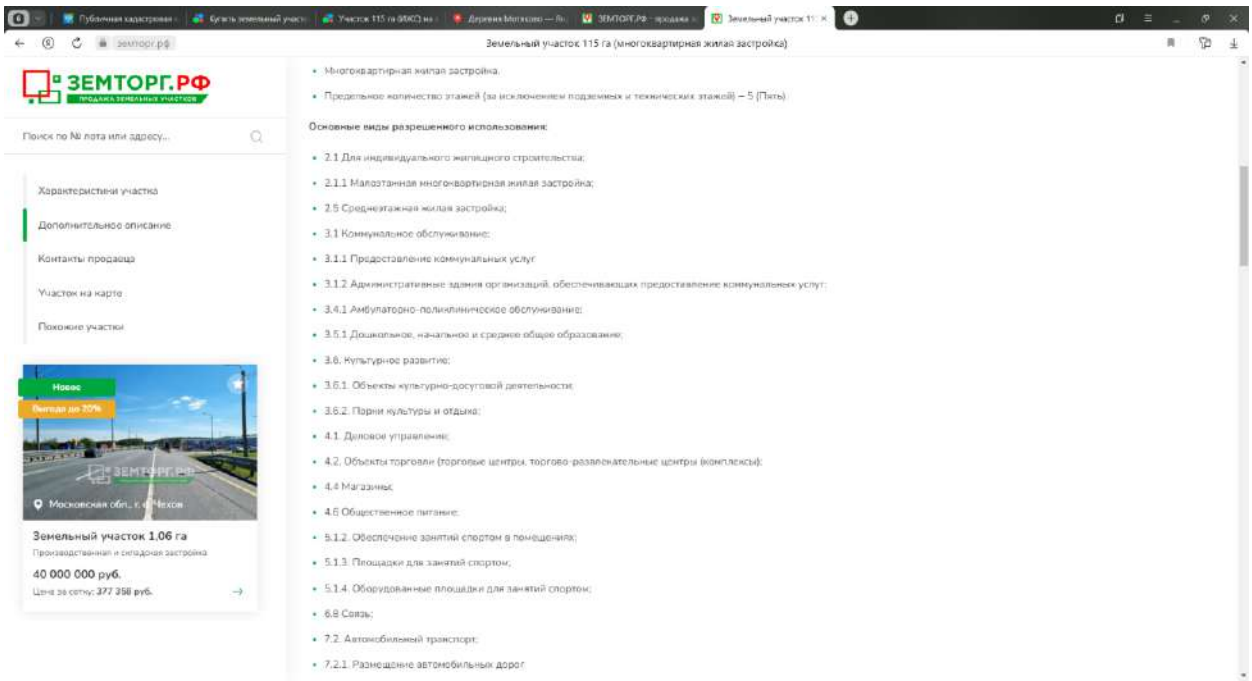
Александр

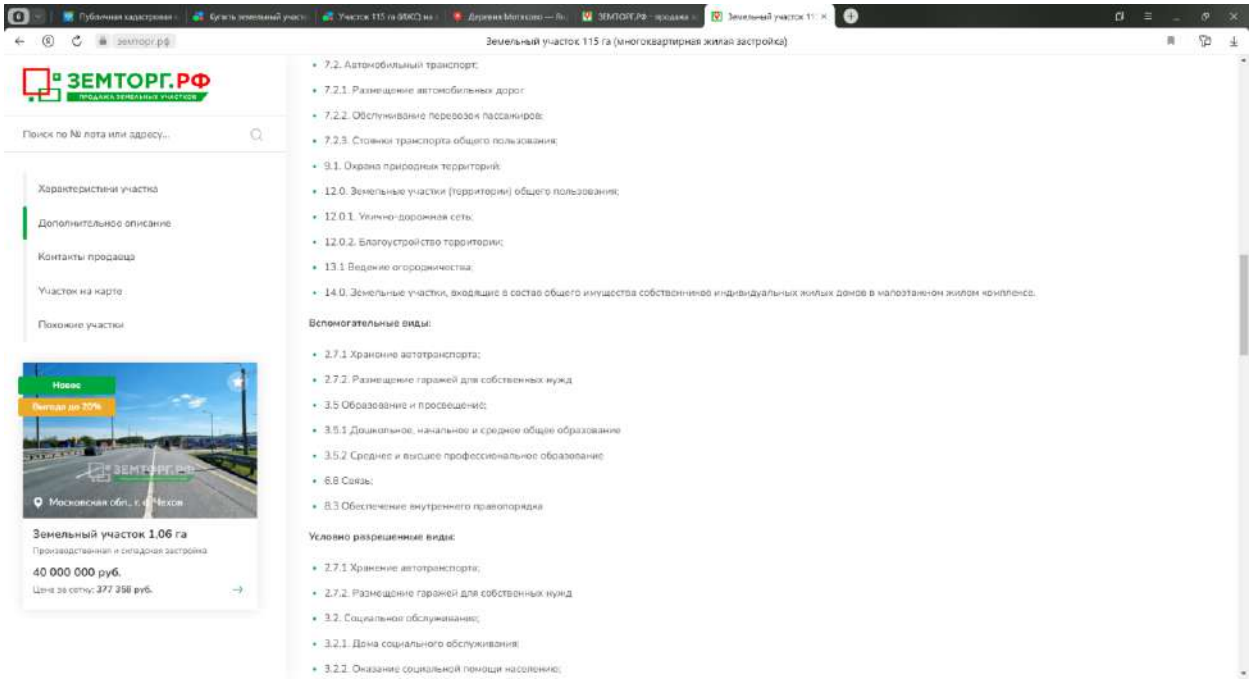
Сообщения

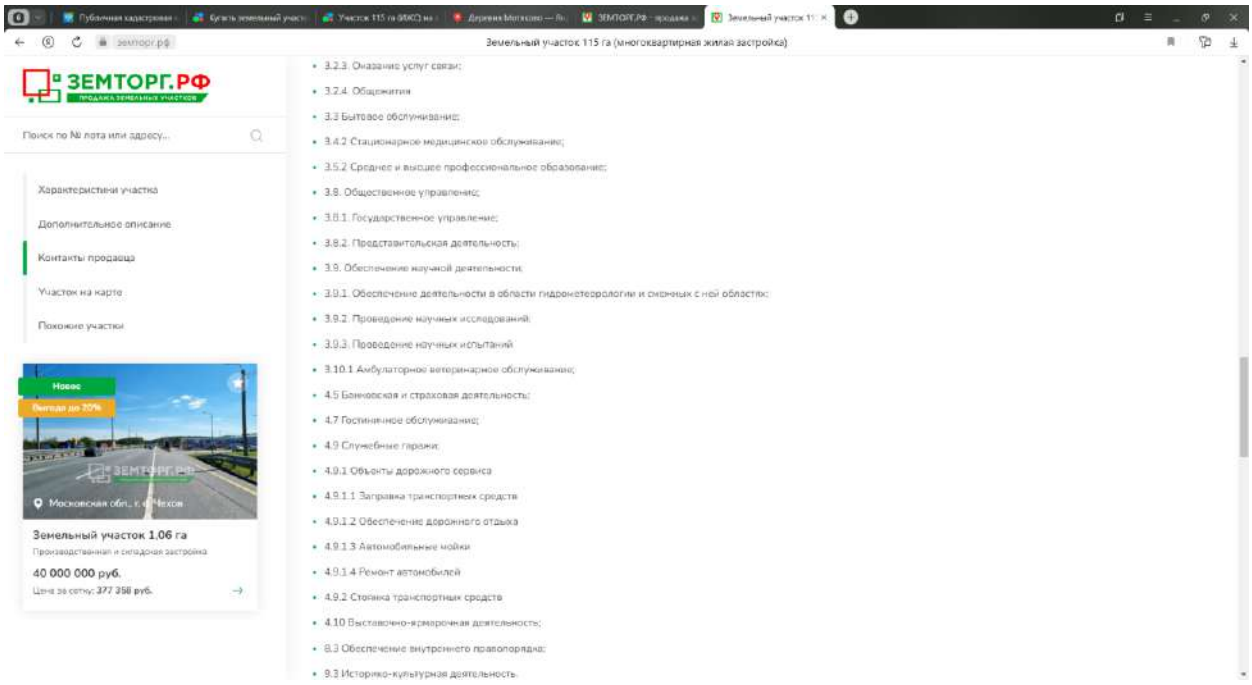

Участок 115 га (ИЖС) на продажу в Малаховке | Продажа земельных участков в Малаховке | Авито
Условно разрешенные виды:
– 2.7.1 Хранение автотранспорта;
– 2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд
– 3.2. Социальное обслуживание;
– 3.2.1. Дома социального обслуживания;
– 3.2.2. Оказание социальной помощи населению;
– 3.2.3. Оказание услуг связи;
– 3.2.4. Общежития
– 3.3 Бытовое обслуживание;
– 3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание;
– 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование;
– 3.8. Общественное управление;
– 3.8.1. Государственное управление;
– 3.8.2. Представительская деятельность;
– 3.9. Обеспечение научной деятельности;
– 3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
– 3.9.2. Проведение научных исследований;
– 3.9.3. Проведение научных испытаний
– 3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание;
– 4.5 Банковская и страховая деятельность;
– 4.7 Гостиничное обслуживание;
– 4.9 Служебные гаражи;
– 4.9.1 Объекты дорожного сервиса
– 4.9.1.1 Заправка транспортных средств
– 4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха
– 4.9.1.3 Автомобильные мойки
– 4.9.1.4 Ремонт автомобилей
– 4.9.2 Стоянка транспортных средств
– 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность;
– 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка;
– 9.3 Историко-культурная деятельность.
2 500 000 000 ₽
217 391 ₽ за сотку
8 916 972-37-94
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!
Ещё продаёте?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?
ЗЕМТОРГ.РФ (продажа земельных участков)
Агентство
На Авито с декабря 2022
Завершено 9 объявлений
Реквизиты проверены
29 объявлений пользователя
Подписаться на продавца
Александр
ДВИГАТЕЛЬ РАБОТАЕТ ДОЛЬШЕ
MIRAX
MX9
Пожаловаться
Сообщения

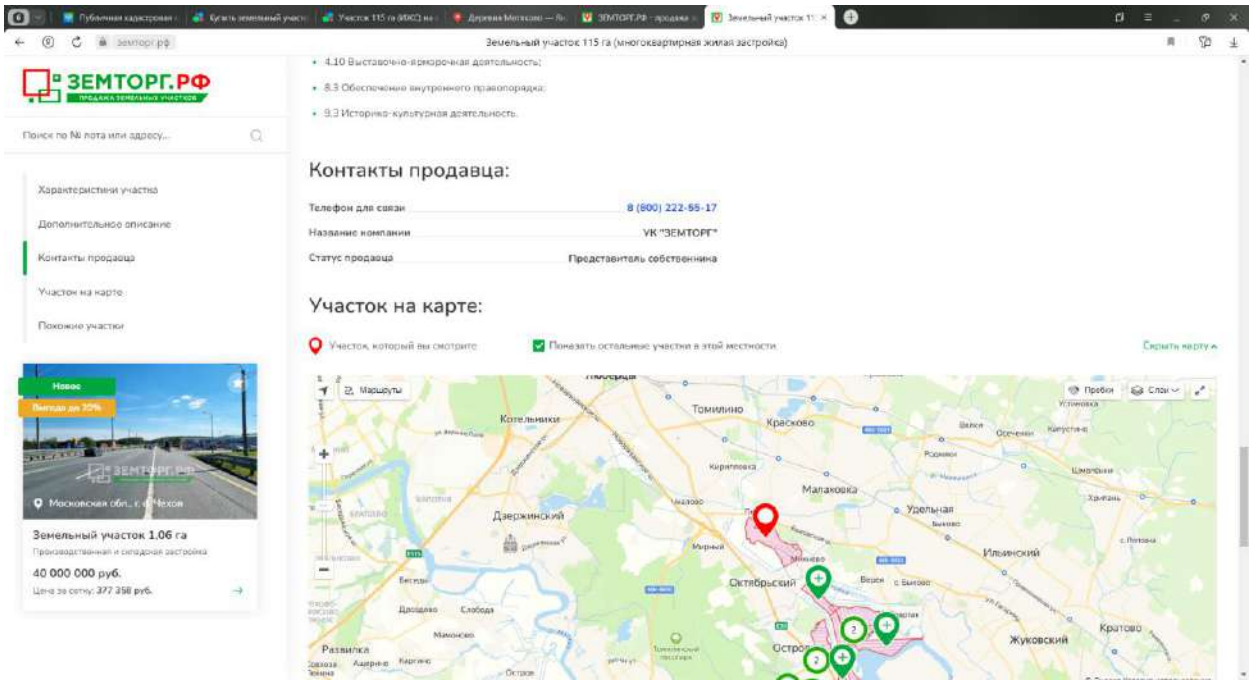
https://земторг.рф/zemelnyy-uchastok-115-ga-001-103



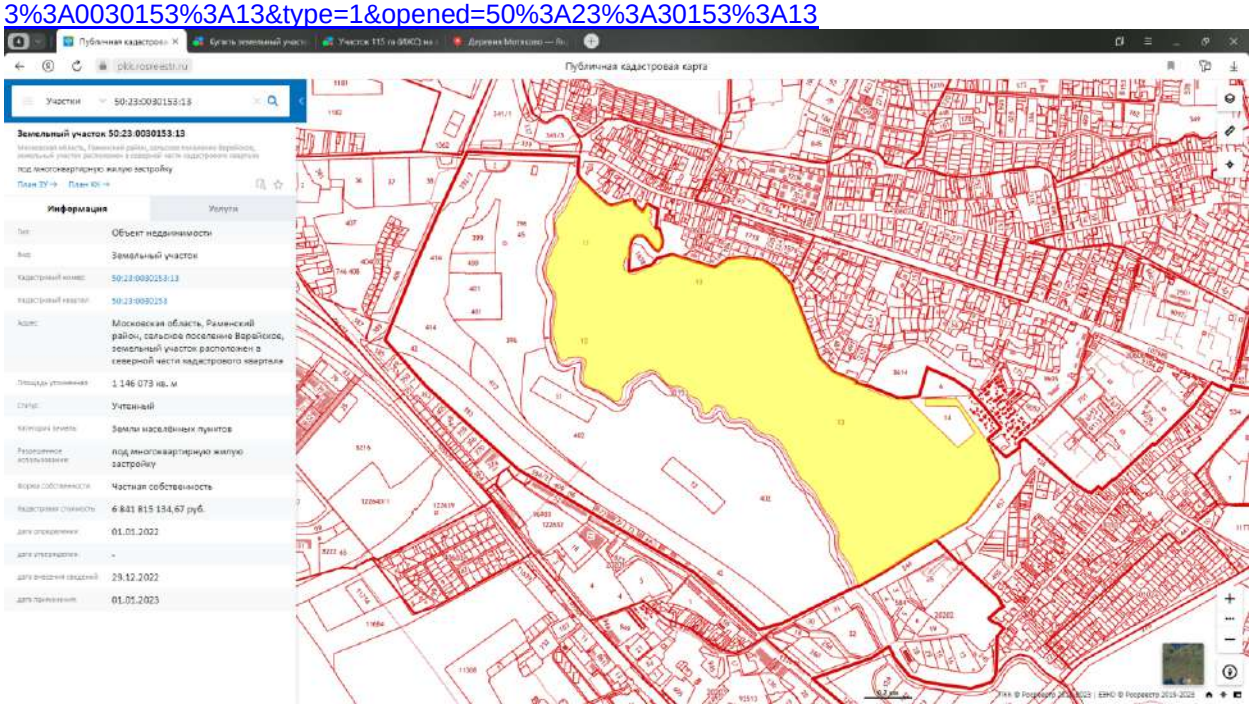



Земельный участок 115 га (многоквартирная жилая застройка)
ЗЕМТОРГ.РФ
Поиск по № лота или адресу...
Характеристики участка
Дополнительное описание
Контакты продавца
Участок на карте
Похожие участки
Новое
Выгода до 20%
Земельный участок 1,06 га
Производственная и складская застройка
40 000 000 руб.
Цена за сотку: 377 358 руб.
7.2. Автомобильный транспорт;
7.2.1. Размещение автомобильных дорог;
7.2.2. Обслуживание перевозок пассажиров;
7.2.3. Стоянки транспорта общего пользования;
9.1. Охрана природных территорий;
12.0. Земельные участки (территории) общего пользования;
12.0.1. Улично-дорожная сеть;
12.0.2. Благоустройство территории;
13.1 Ведение огородничества;
14.0. Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе.
Вспомогательные виды:
2.7.1 Хранение автотранспорта;
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд
3.5 Образование и просвещение;
3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование
6.8 Связь;
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка
Условно разрешенные виды:
2.7.1 Хранение автотранспорта;
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд
3.2. Социальное обслуживание;
3.2.1. Дома социального обслуживания;
3.2.2. Оказание социальной помощи населению;

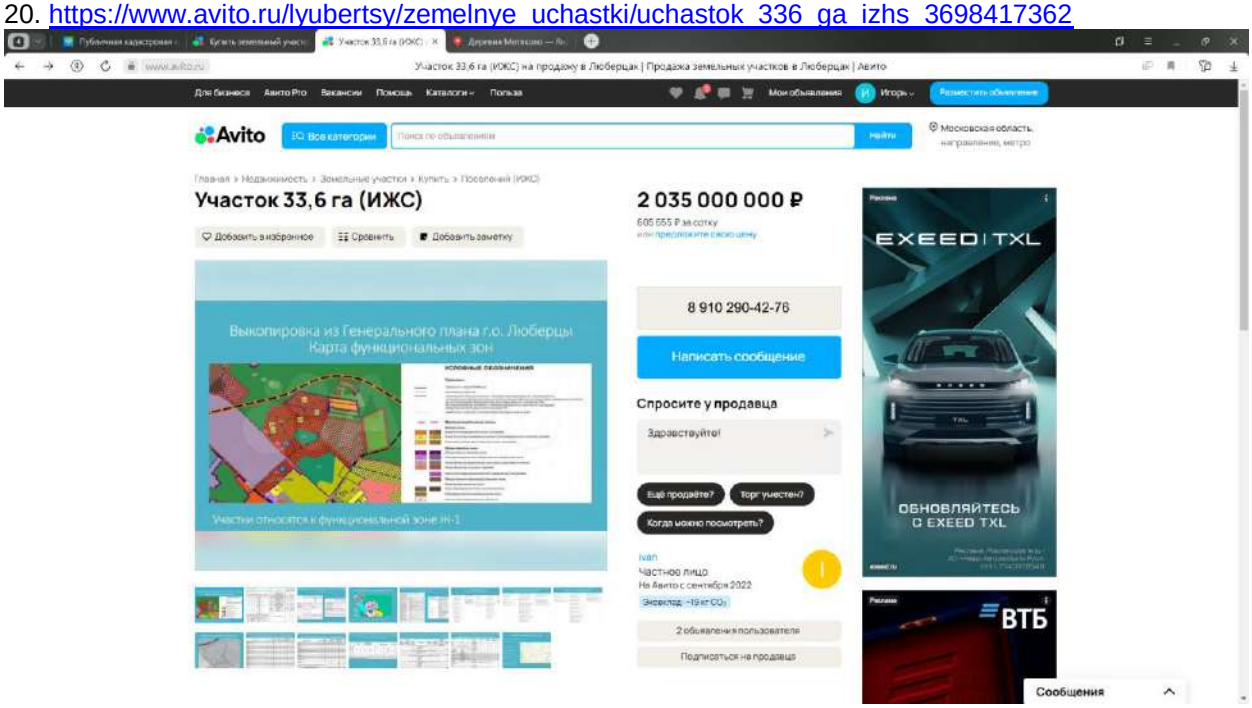

Земельный участок 115 га (многоквартирная жилая застройка)
ЗЕМТОРГ.РФ
Поиск по № лота или адресу...
Характеристики участка
Дополнительное описание
Контакты продавца
Участок на карте
Похожие участки
Новое
Выгода до 20%
Земельный участок 1,06 га
Производственная и складская застройка
40 000 000 руб.
Цена за сотку: 377 358 руб.
3.2.3. Оказание услуг связи;
3.2.4. Общежития
3.3 Бытовое обслуживание;
3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание;
3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование;
3.8. Общественное управление;
3.8.1. Государственное управление;
3.8.2. Представительская деятельность;
3.9. Обеспечение научной деятельности;
3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
3.9.2. Проведение научных исследований;
3.9.3. Проведение научных испытаний
3.10.1 Амбулаторное ветеринарное обслуживание;
4.5 Банковская и страховая деятельность;
4.7 Гостиничное обслуживание;
4.9 Служебные гаражи;
4.9.1 Объекты дорожного сервиса
4.9.1.1 Заправка транспортных средств
4.9.1.2 Обеспечение дорожного отдыха
4.9.1.3 Автомобильные мойки
4.9.1.4 Ремонт автомобилей
4.9.2 Стоянка транспортных средств
4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность;
8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка;
9.3 Историко-культурная деятельность;

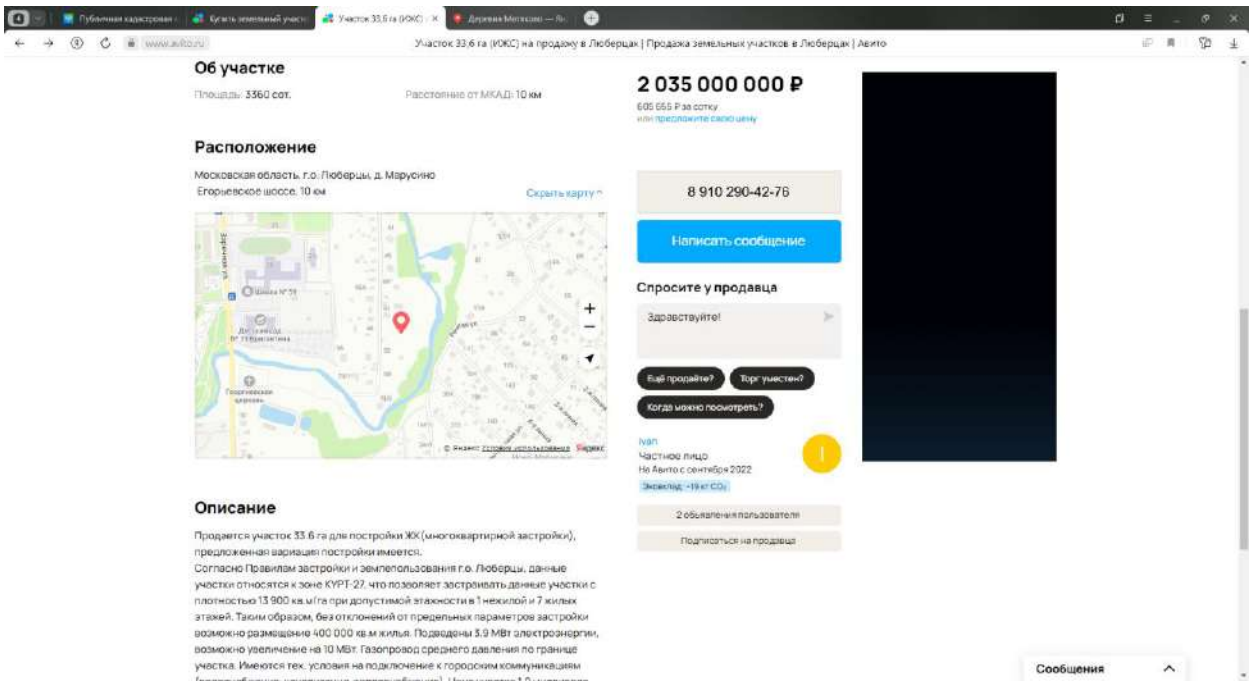


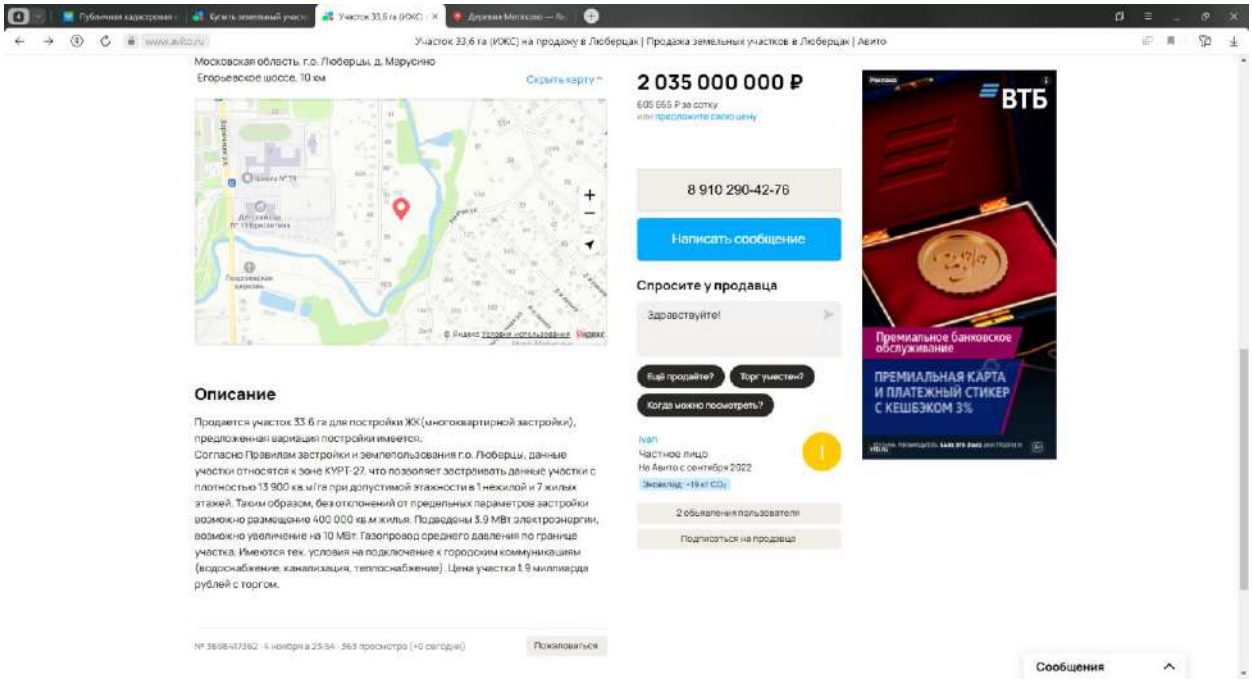
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.625080323218455,37.97935830895699/15/@5w3tlwcnh?text=50%3A23%3A0030153%3A13&type=1&opened=50%3A23%3A30153%3A13



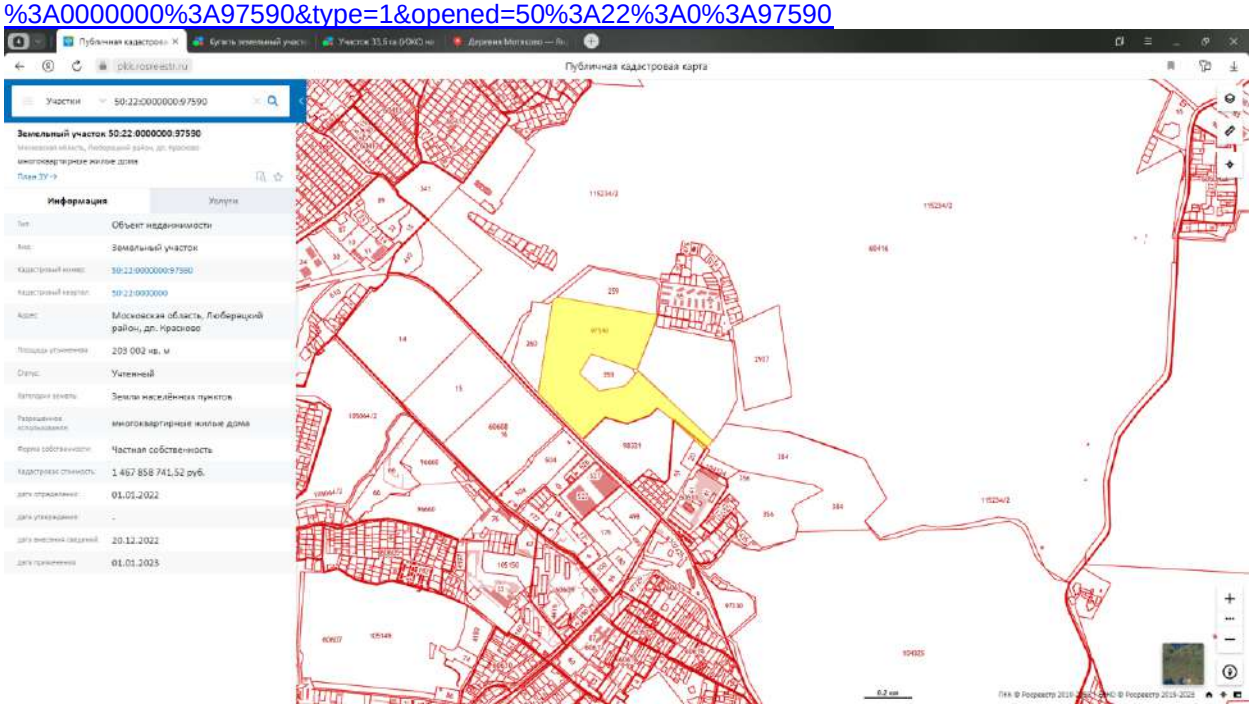
20. https://www.avito.ru/lyubertsy/zemelnye_uchastki/uchastok_336_ga_izhs_3698417362



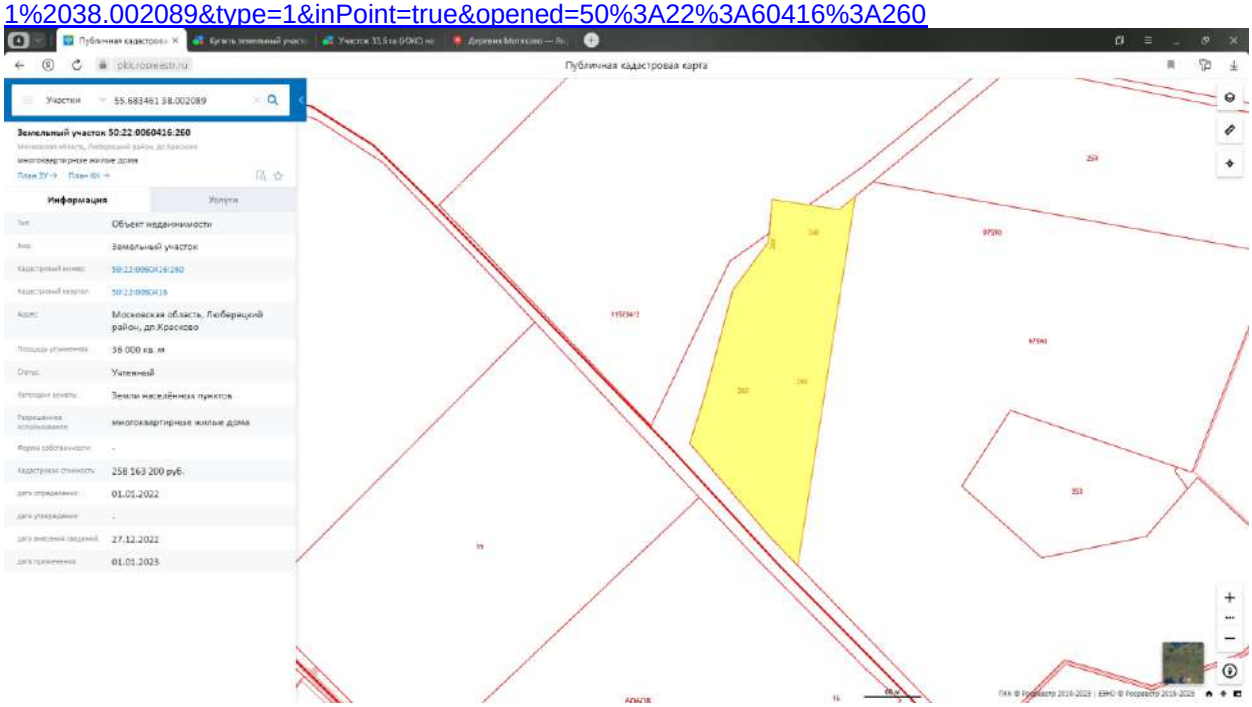




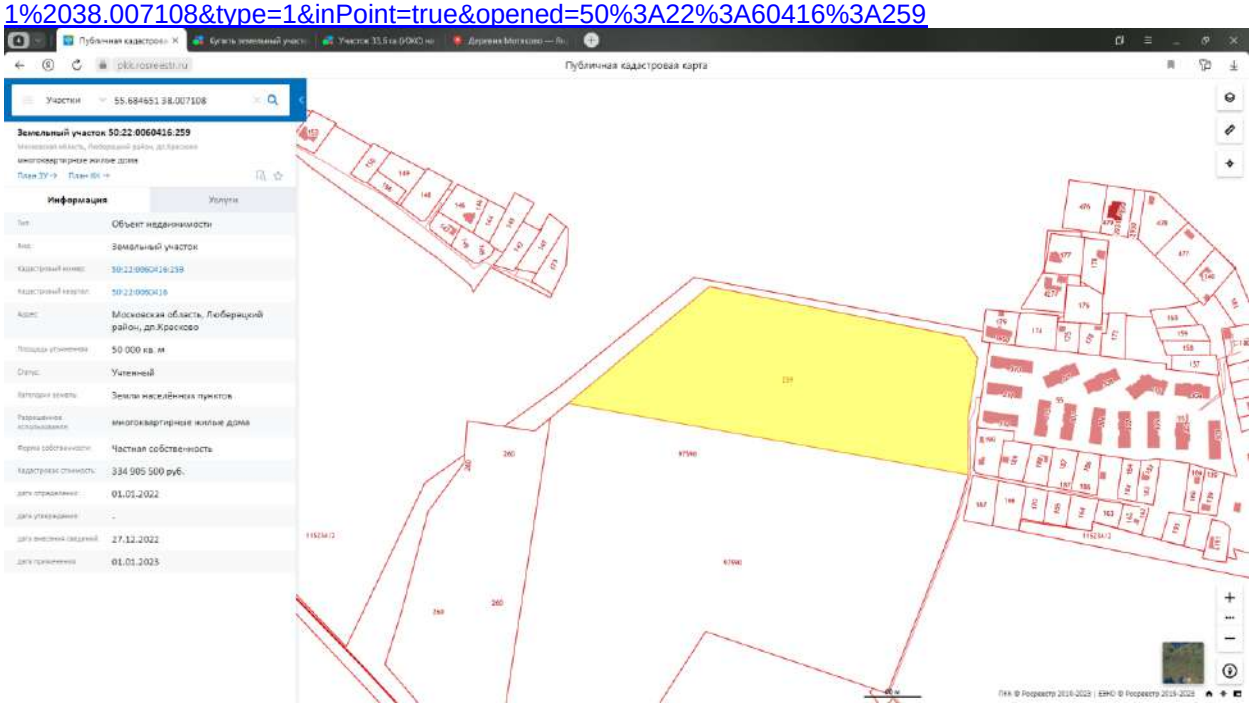
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.6813321822106,38.017538454049046/15/@5w3tlwcnh?text=50%3A22%3A0000000%3A97590&type=1&opened=50%3A22%3A0%3A97590



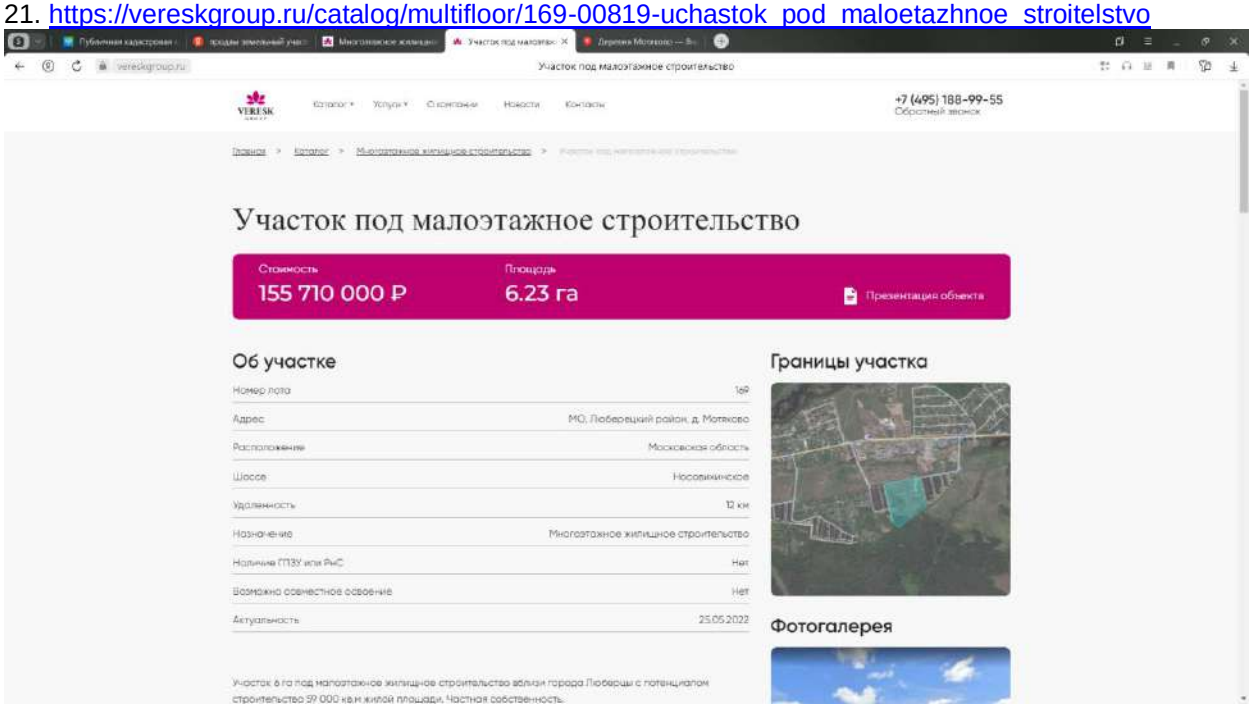
https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.68263994562094,38.00160860228778/17/@5w3tlwcnh?text=55.683461%2038.002089&type=1&inPoint=true&opened=50%3A22%3A60416%3A260

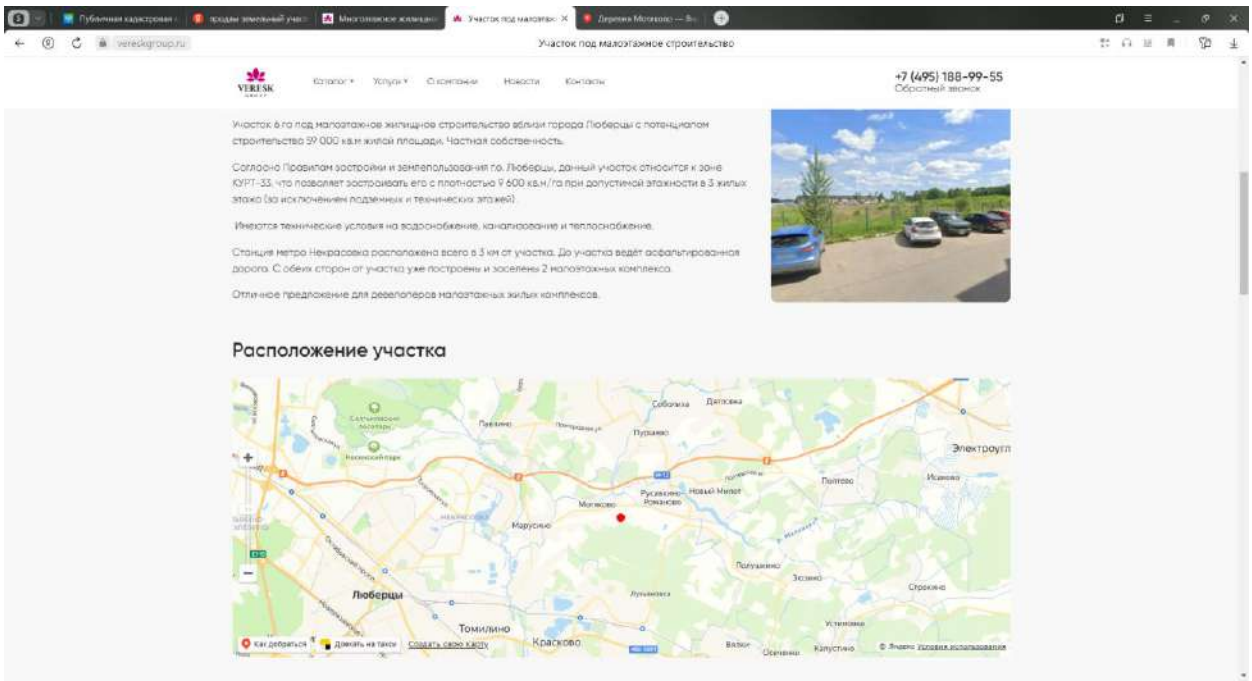


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.68470581079467,38.00665719756759/17/@5w3tlwcnh?text=55.684651%2038.007108&type=1&inPoint=true&opened=50%3A22%3A60416%3A259

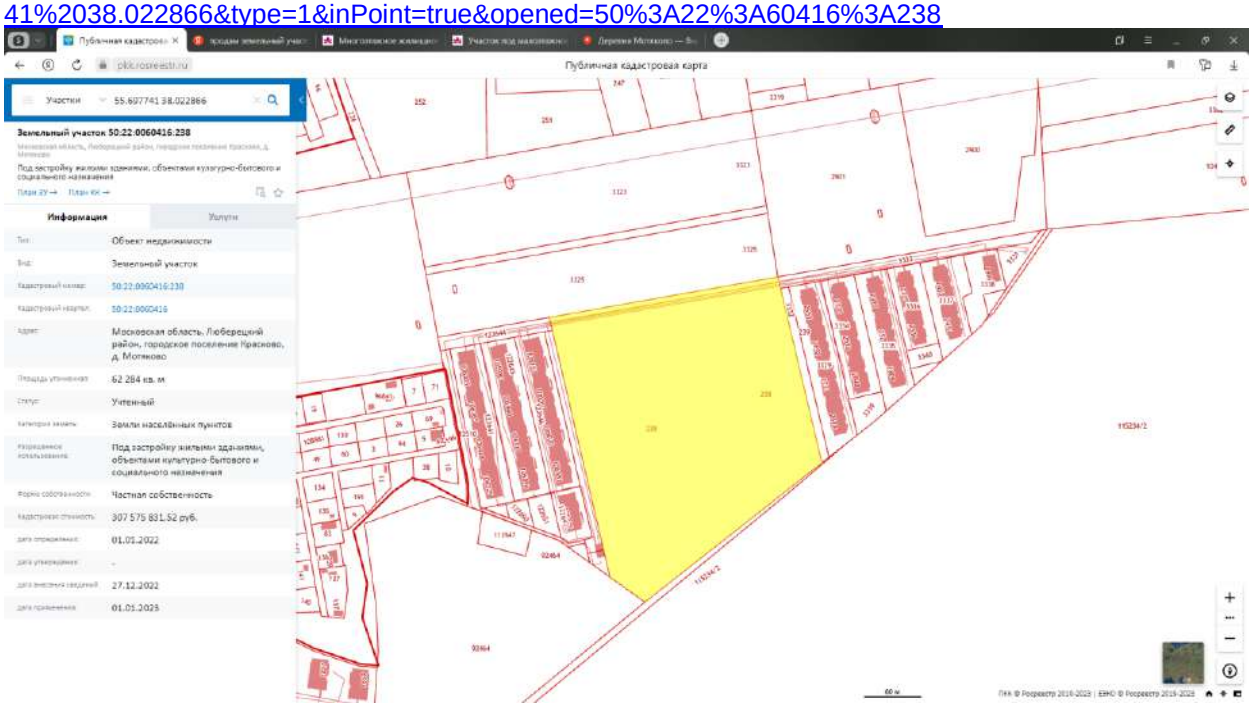


21. https://vereskgroup.ru/catalog/multifloor/169-00819-uchastok_pod_maloetazhnoe_stroitelstvo

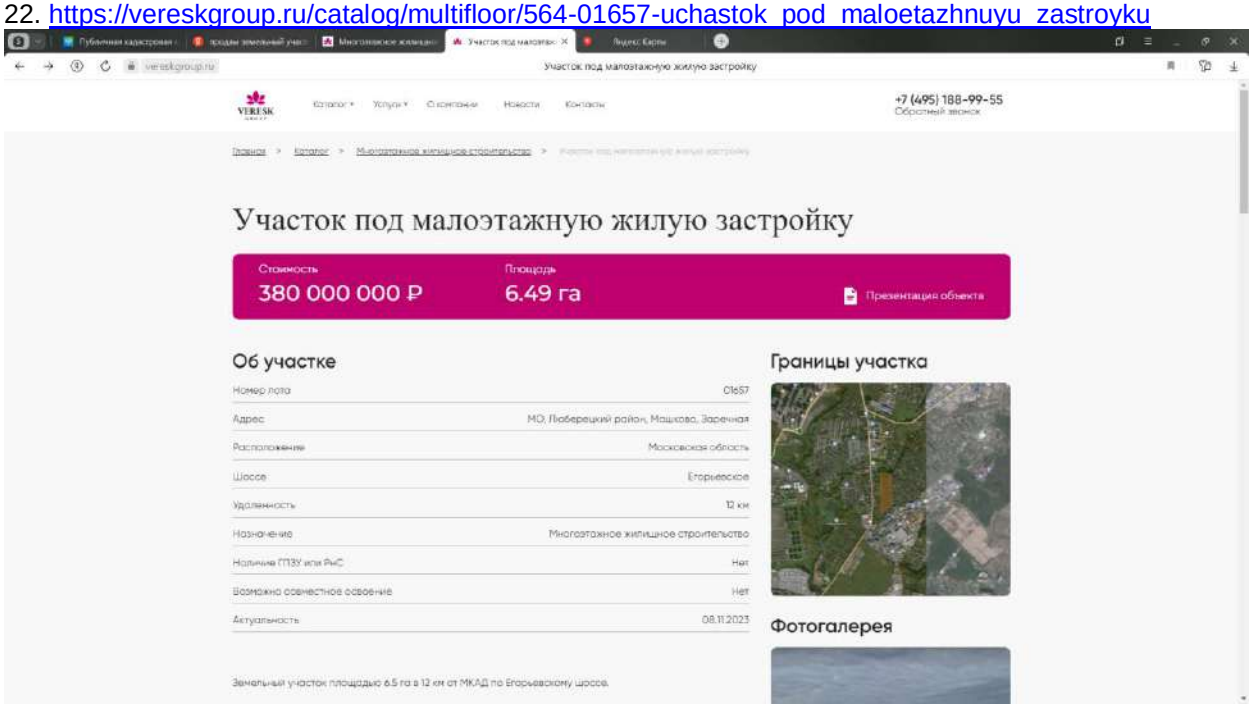


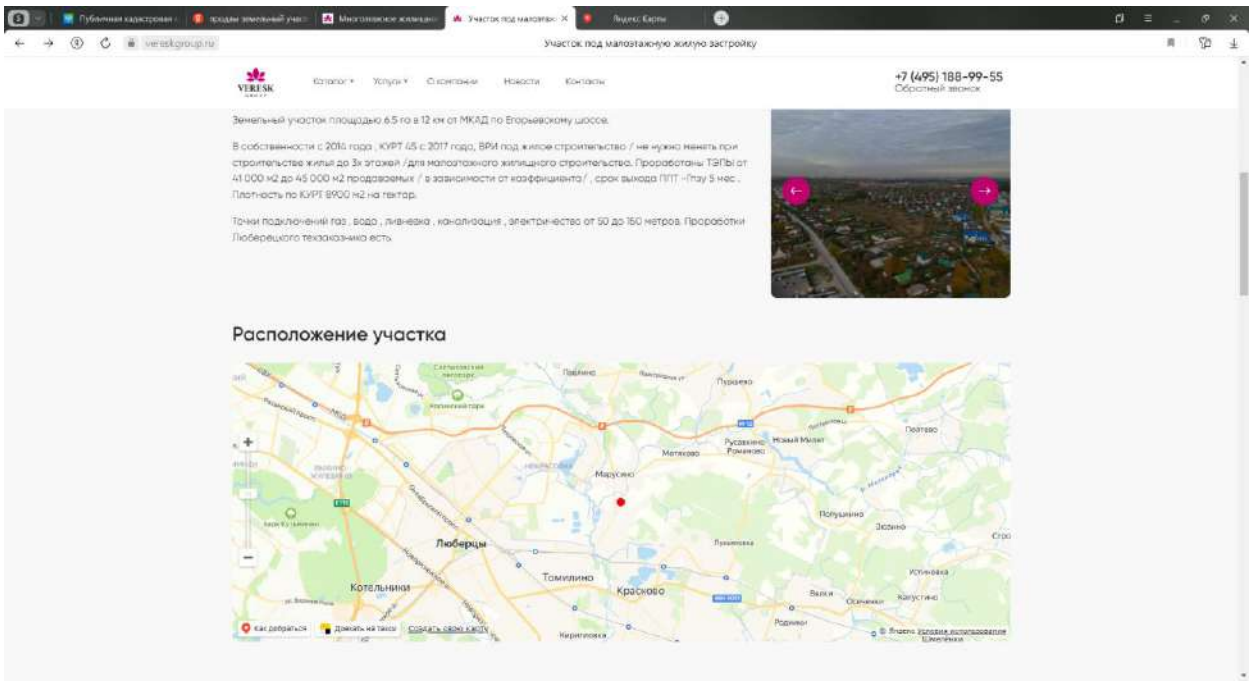


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.69811440748412,38.024440425889914/17/@5w3tlwcnh?text=55.697741%2038.022866&type=1&inPoint=true&opened=50%3A22%3A60416%3A238

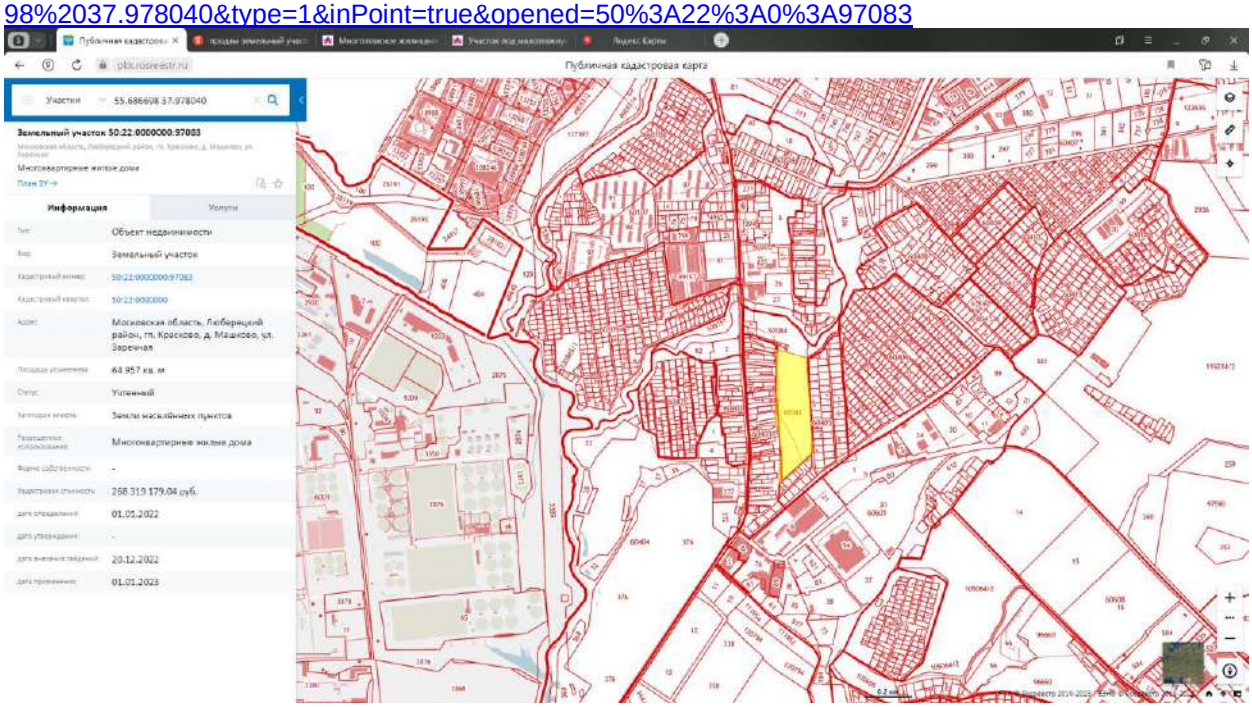


22. https://vereskgroup.ru/catalog/multifloor/564-01657-uchastok_pod_maloetazhnuyu_zastroyku

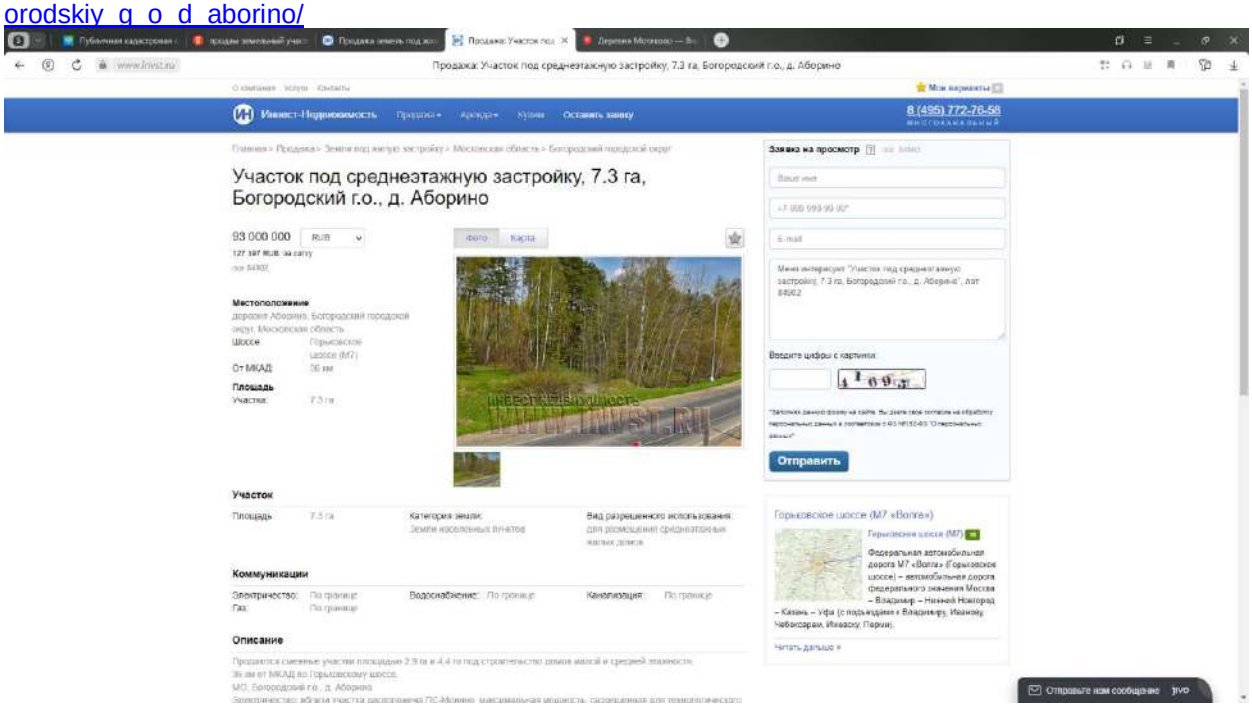


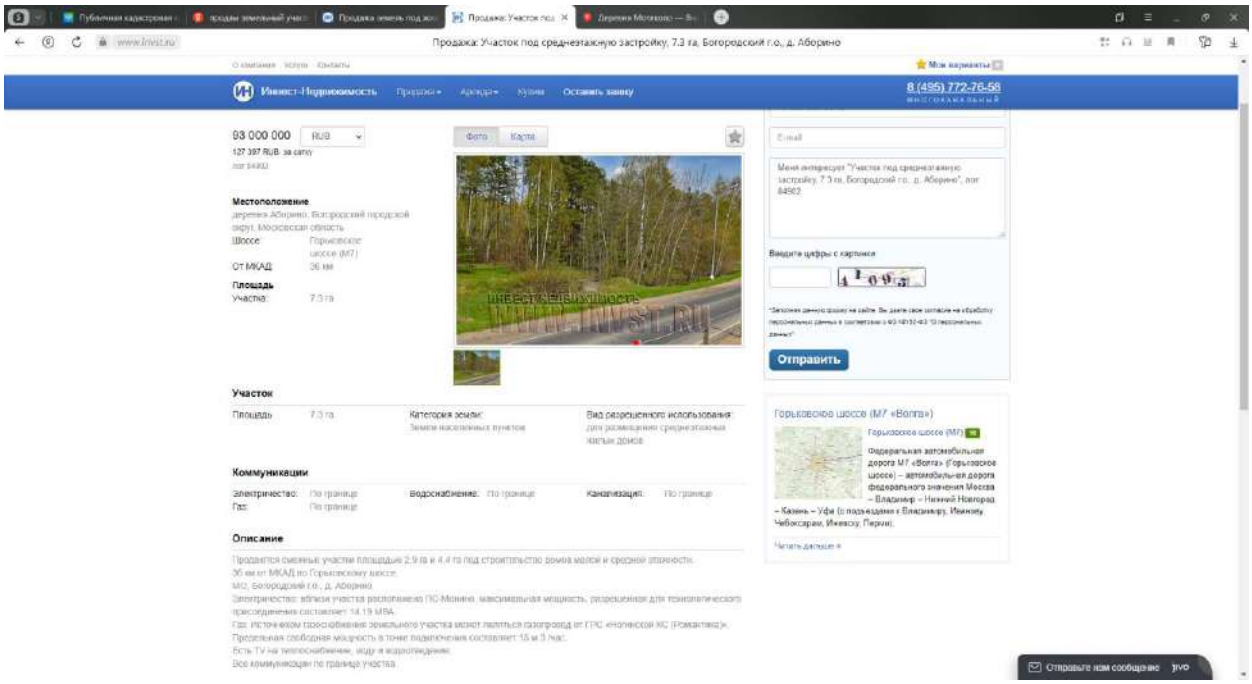


https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.687823273320014,37.97673123157743/15/@5w3tlwcnh?text=55.686698%2037.978040&type=1&inPoint=true&opened=50%3A22%3A0%3A97083

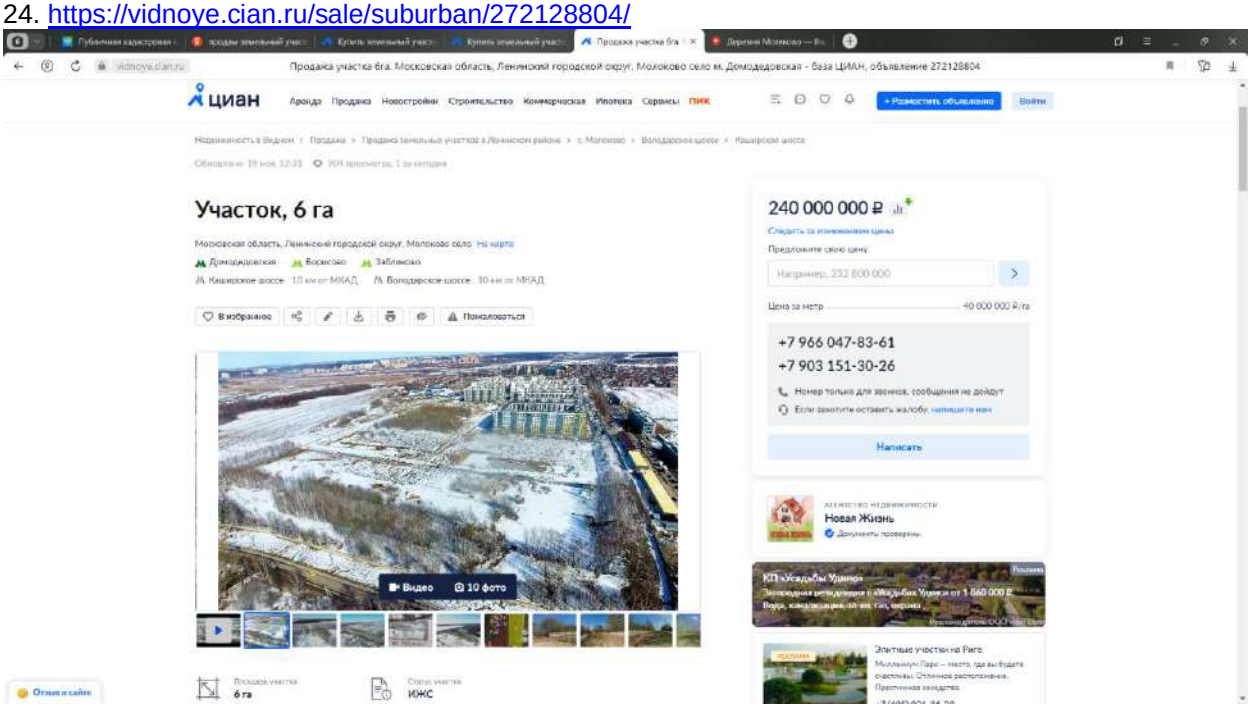


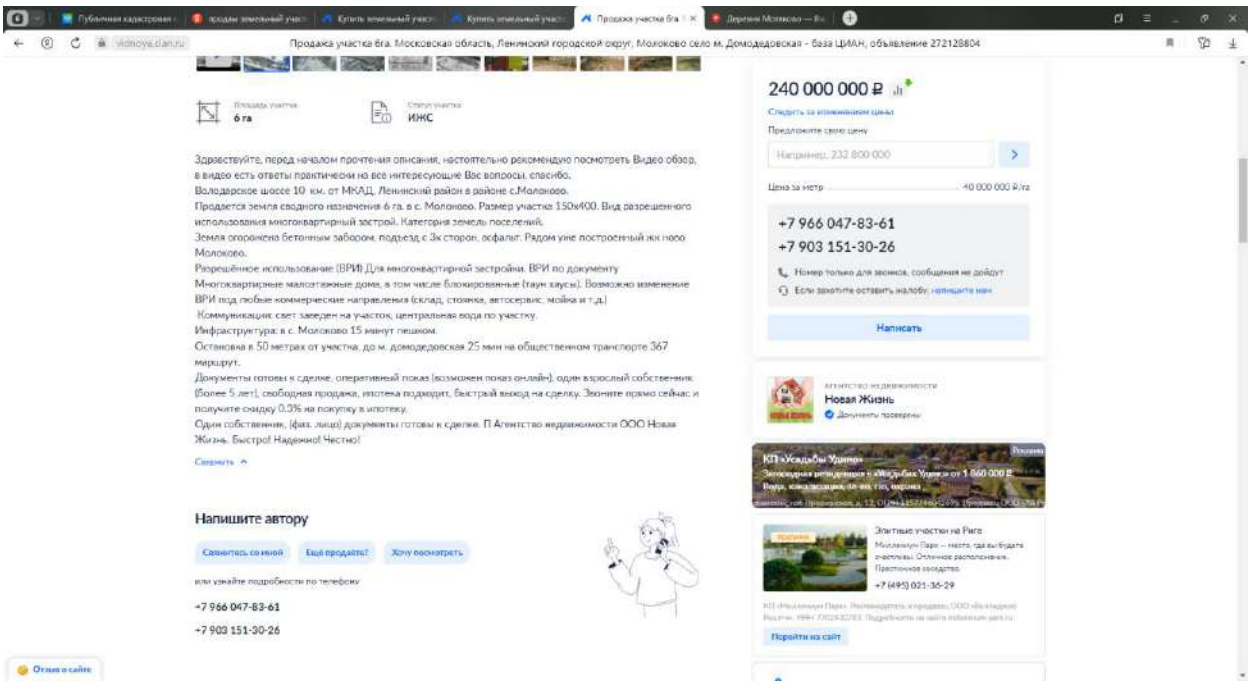
23.
https://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_sredneetazhnuyu_zastroyku_7_3_ga_bogorodskiy_g_o_d_aborino/

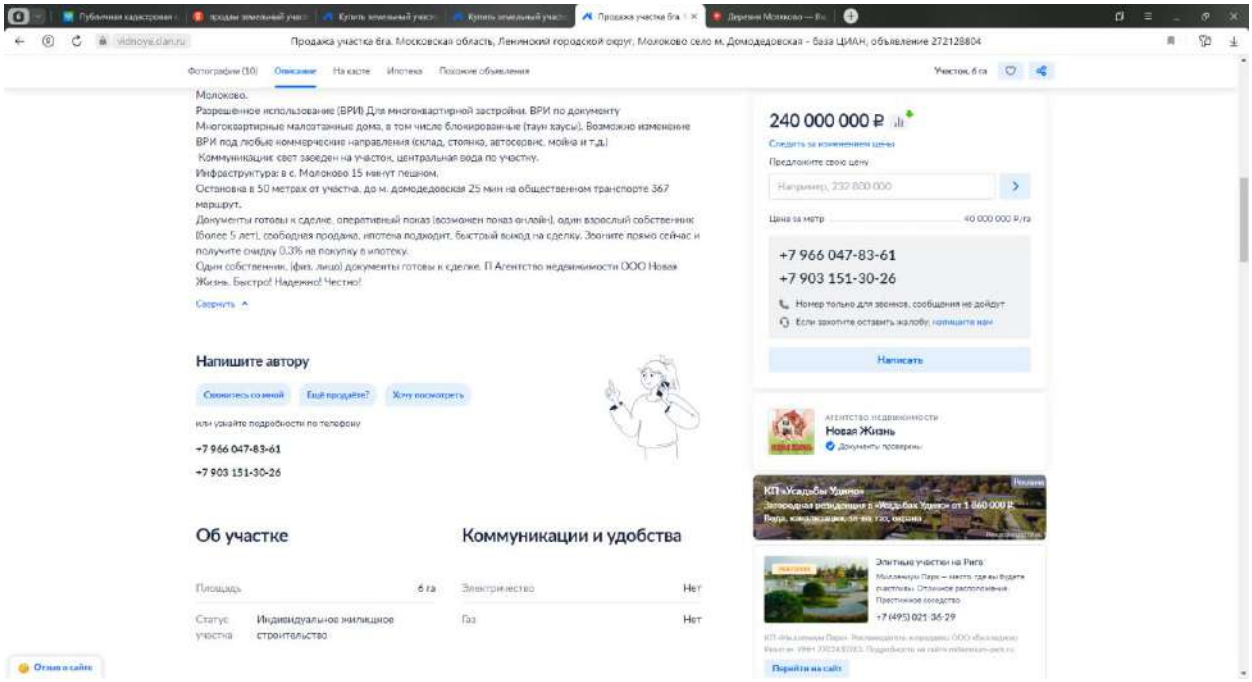




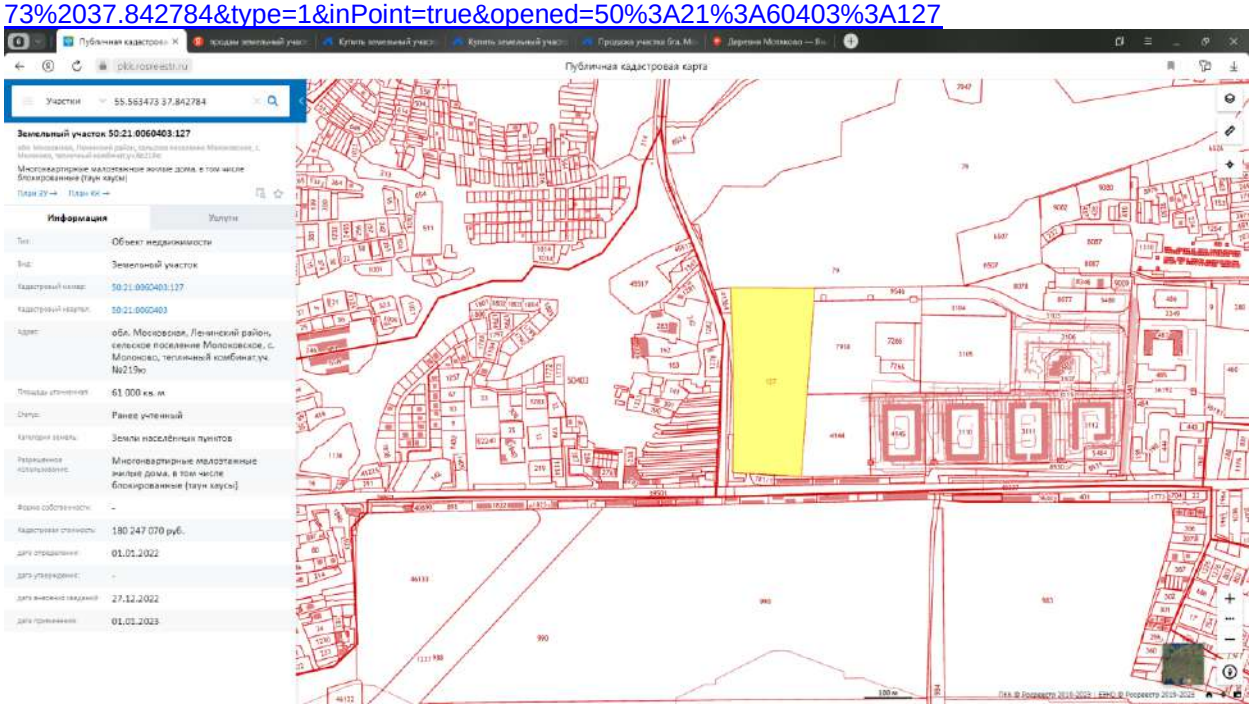
24. https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/272128804/







https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.56352801006537,37.842601853576134/16/@5w3tlwcnh?text=55.563473%2037.842784&type=1&inPoint=true&opened=50%3A21%3A60403%3A127



ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.12.2022, поступившего на рассмотрение 02.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460467	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6099

Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50/015-50/015/005/2017-2884
Местоположение:	Московская область, г Балашиха
Площадь, м2:	22753 +/- 53
Кадастровая стоимость, руб:	141269000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скурко Михаил Александрович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460467	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6099

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50:15:0040302:6099-50/015/2017-7 24.03.2017 13:45:38
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	5.1	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	23.03.2017 18:54:28	
		номер государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50/015/2017-2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.03.2017 по 31.12.2028	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "СЗ "Гранель Строй", ИНН: 5044094862	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 438, выдан 22.11.2016, дата государственной регистрации: 09.03.2017, номер государственной регистрации: 50:15:0040302:45-50/015/2017-1	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Лист 3

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460467				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6099		

	5.2	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	13.03.2017 18:16:11
		номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6099-50/015/2017-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.02.2014 по 30.11.2025 с 07.02.2014 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 ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

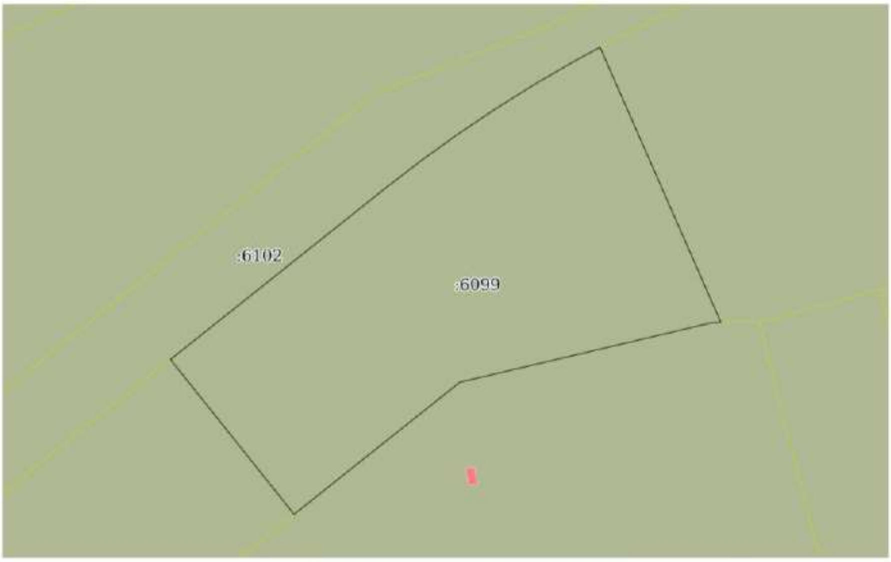
Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3		Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460467				
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6099		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.12.2022, поступившего на рассмотрение 02.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460471	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6110

Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50/015-50/015/005/2017-2885
Местоположение:	Московская область, г Балашиха
Площадь, м2:	34734 +/- 65
Кадастровая стоимость, руб:	211539000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скурко Михаил Александрович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ. СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460471	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6110

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 50:15:0040302:6110-50/015/2017-7 24.03.2017 13:49:02
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	5.1	вид:	Аренда	
		дата государственной регистрации:	23.03.2017 18:51:02	
		номер государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50/015/2017-2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.03.2017 по 31.12.2028	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "СЗ "Грапель Строй", ИНН: 5044094862	
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 438, выдан 22.11.2016, дата государственной регистрации: 09.03.2017, номер государственной регистрации: 50:15:0040302:45-50/015/2017-1	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ. СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460471	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6110

	5.2	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	13.03.2017 18:12:36
		номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6110-50/015/2017-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.02.2014 по 30.11.2025 с 07.02.2014 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 ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460471	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6110

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.12.2022, поступившего на рассмотрение 02.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460464	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6111

Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50/015-50/015/005/2017-2886
Местоположение:	Московская область, г Балашиха
Площадь, м2:	41793 +/- 72
Кадастровая стоимость, руб:	252422000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скурко Михаил Александрович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460464	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6111

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0040302:6111-50/015/2017-9 24.03.2017 13:51:18
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		23.03.2017 18:57:22
	номер государственной регистрации:		50:15:0040302:45-50/015/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 09.03.2017 по 31.12.2028
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО "СЗ "Гранель Строй", ИНН: 5044094862
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № 438, выдан 22.11.2016, дата государственной регистрации: 09.03.2017, номер государственной регистрации: 50:15:0040302:45-50/015/2017-1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия

М.П.

Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460464	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6111

	5.2	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	13.03.2017 18:25:42
		номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6111-50/015/2017-5
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.02.2014 по 30.11.2025 с 07.02.2014 по 30.11.2025
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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" (ЗПИФ недвижимости "Сельскохозяйственный"), ИНН: 7718784153
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460464	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6111

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:3000	Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 198 из 235

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.12.2022, поступившего на рассмотрение 02.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460470	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6107

Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50/015-50/015/005/2017-2888
Местоположение:	Московская область, г Балашиха
Площадь, м2:	5009 +/- 25
Кадастровая стоимость, руб:	33422000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скурко Михаил Александрович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460470	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6107

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0040302:6107-50/015/2017-8 24.03.2017 13:50:04
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

5.1	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	23.03.2017 18:53:18
	номер государственной регистрации:	50:15:0040302:45-50/015/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.03.2017 по 31.12.2028
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "СЗ "Транель Строй", ИНН: 5044094862
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 438, выдан 22.11.2016, дата государственной регистрации: 09.03.2017, номер государственной регистрации: 50:15:0040302:45-50/015/2017-1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460470			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6107	
	5.2	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	13.03.2017 18:07:29
		номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6107-50/015/2017-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.02.2014 по 30.11.2025 с 07.02.2014 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 ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460470	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6107

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:2000 Условные обозначения

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П.	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.12.2022, поступившего на рассмотрение 02.12.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460463	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6106

Номер кадастрового квартала:	50:15:0040302
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 50-50/015-50/015/005/2017-2889
Местоположение:	Московская область, г Балашиха
Площадь, м2:	7162 +/- 30
Кадастровая стоимость, руб:	46961000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Скурко Михаил Александрович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460463	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6106

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:15:0040302:6106-50/015/2017-7 24.03.2017 13:46:09
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		23.03.2017 18:55:27
	номер государственной регистрации:		50:15:0040302:45-50/015/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 09.03.2017 по 31.12.2028
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО "СЗ "Гранель Строй", ИНН: 5044094862
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № 438, выдан 22.11.2016, дата государственной регистрации: 09.03.2017, номер государственной регистрации: 50:15:0040302:45-50/015/2017-1
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

М.П.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460463			
Кадастровый номер:		50:15:0040302:6106	
	5.2	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	13.03.2017 18:58:59
		номер государственной регистрации:	50:15:0040302:6106-50/015/2017-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.02.2014 по 30.11.2025 с 07.02.2014 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 ЗПИФ "Сельскохозяйственный", выдан 28.10.2011
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

02.12.2022г. № КУВИ-999/2022-1460463	
Кадастровый номер:	50:15:0040302:6106

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:2000	Условные обозначения:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Договор аренды №438

ПОЛУЧЕНО
21 МАР 2017

Московская область,
г. Балашиха

«22» ноября 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (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, ИНН 7707620354, КПП 775001001, местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4; лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. № 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», зарегистрированный ФСФР России 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арсланова Рустама Закиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор аренды №438 от «22» ноября 2016г. (далее по тексту «Договор»), о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок кадастровый номер: 50:15:0040302:45 общей площадью 164 778 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли - продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» февраля 2014 года сделана запись регистрации №50-50-15/015/2014-001, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «03» июня 2014 года серия 50-АЗ №418614, далее именуемый «Земельный участок» или «Участок».

1.2. Земельный участок передается Арендатору для следующих целей: производство изыскательских работ; разработки документов по планировке территории, в том числе проекта планировки территории, проекта межевания территории, градостроительного паспорта земельного участка; сбора исходно - разрешительной документации; получения технических условий; разработки проектной и рабочей документации на строительство; проведения кадастровых работ, получения разрешения на строительство, строительно-монтажных работ жилых домов.

1.3. Передача Участка осуществляется на основании двухстороннего акта приема - передачи.

1.4. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 203 из 235

настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

2. Срок Договора аренды

2.1. Земельный участок передается Арендодателем Арендатору в пользование сроком на 5 (Пять) лет с даты подписания акта приема-передачи. До момента государственной регистрации настоящего Договора срок аренды Земельного участка составляет 11 (Одиннадцать) месяцев.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Ежемесячная арендная плата за Земельный участок определяется как 1/12 подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога за текущий год плюс 3% (Три процента) от величины земельного налога, увеличенная на 18 % (восемнадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

Н*К*к/12*1,03*1,18, в том числе НДС 18%, где

Н – налоговая ставка,
К – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка,
к – повышающий коэффициент, определяемый согласно п. 15 ст. 396 Налогового кодекса РФ.
3.2. Арендная плата начисляется с даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, ежемесячно.
3.3. Арендная плата вносится ежеквартально на основании выставленного счета безналичным перечислением денежных средств, в срок не позднее 10 (Десятого) числа первого месяца, следующего за отчетным, на расчетный счет Арендодателя, указанный в п. 8. Договора.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендатор имеет право:
4.1.1. Заключать договор о передаче Земельного участка (или его части) в субаренду другим юридическим и физическим лицам только с получением предварительного письменного согласия Арендодателя в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
4.1.2. Арендатор обладает иными правами, предусмотренными законами Российской Федерации, Московской области и настоящим Договором.
4.1.3. По окончании срока Договора при прочих равных условиях имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.
4.2. Арендатор обязуется:
4.2.1. Своевременно вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.
4.2.2. Пользоваться Земельным участком, передаваемым по настоящему Договору, в соответствии с условиями настоящего Договора, целевым назначением Земельного участка,

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 204 из 235

требованиями, предъявляемыми к группе земель, к которым относится арендуемый Земельный участок, своими уставными целями и задачами, действующим законодательством Российской Федерации и Московской области.
4.2.3. Принять у Арендодателя Земельный участок по акту приема-передачи.
4.2.4. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого Земельного участка, экологической обстановки местности.
4.2.5. Выполнять условия эксплуатации подземных и надземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.
4.2.6. В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.
4.2.7. Обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на Земельный участок.
4.2.8. Выкупить Земельный участок не позднее ввода в эксплуатацию жилых домов, построенных на Земельном участке.
4.3. Арендодатель имеет право:
4.3.1. Пересматривать величину арендной платы не более одного раза в год пропорционально изменению в установленном законом порядке ставки земельного налога или кадастровой стоимости Земельного участка. Изменения арендной платы в связи с изменением суммы арендной платы, площади Земельного участка или вида деятельности Арендатора оформляются дополнительным соглашением, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.
4.3.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной Земельного участка Арендатором.
4.3.3. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании Земельного участка способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем 3 (Три) раза подряд.
4.3.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.
4.4. Арендодатель обязуется:
4.4.1. Передать Земельный участок по акту приема-передачи.
4.4.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству.
4.4.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 4.3.1 настоящего Договора.

5. Ответственность Сторон

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Арендатор несет ответственность в соответствии с настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.
5.2. Уплата неустойки, штрафов, пени, возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем обязательств по настоящему Договору, осуществляются за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент».

6. Изменение и расторжение Договора аренды

6.1. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора аренды действительны при условии, что они оформлены надлежащим образом в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон по настоящему Договору в форме изменений и дополнений к настоящему Договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
6.2. В случае отказа или уклонения Стороны от подписания изменений и дополнений к настоящему Договору спор рассматривается в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 205 из 235

6.3. Стороны настоящим договорились, что Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с условием предварительного уведомления Арендатора за 15 (Пятнадцать) календарных дней, в случаях, если Арендатор отказался от исполнения Предварительного договора купли-продажи земельных участков от «22» ноября 2016г., заключенного между Арендодателем (Продавец) и Арендатором (Покупатель) в том числе в отношении Земельного участка.

7. Прочие условия Договора

7.1. Настоящий договор считается заключенным на 11 (Одиннадцать) календарных месяцев с даты подписания между Сторонами акта приема-передачи Земельного участка до момента государственной регистрации настоящего Договора.
После государственной регистрации Договора срок аренды Земельного участка составит 5 (Пять) лет и будет исчисляться с момента передачи Земельного участка по акту приема-передачи.

7.2. О форс-мажорных обстоятельствах каждая из Сторон немедленно в письменной форме известить другую Сторону по настоящему Договору. При продолжительности форс-мажорных обстоятельств свыше 6 (Шесть) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (Шесть) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

7.3. Все споры, возникающие в связи с настоящим Договором, разрешаются в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Претензионный порядок урегулирования споров обязателен для Сторон. Срок ответа на письменную претензию составляет не боле 10 рабочих дней с даты её получения.

7.5. Договор составлен в трех экземплярах, 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.

7.6. Обязанность по подаче (получению) документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию Договора аренды, лежит на Арендаторе.

Приложения:

1. Акт приема-передачи от «22» ноября 2016г.

8. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:	**Арендатор:**
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»	**ООО «Гранель Строй»**
Место нахождения:119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4 ИНН 7707620354 КПП 775001001 р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	Адрес места нахождения: 141506, г. Солнечногорск, ул. Лесная, д. 1/17 ИНН/КПП 5044094862/504401001 ОГРН 1155044001892 р/с 40702810938000099889 в ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225
Представитель по доверенности	**Генеральный директор**
_____ /Л.А. Калкаманова/	_____ / Арсланов Р.З./
М.П.	М.П.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 206 из 235

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Московской области
Номер регистрационного округа 50
Произведена государственная регистрация договор аренды
Дата регистрации 09.03.2017
Номер записи 50-50:05:0040302:45-50/015/2017-2
Регистратор Хленикова М. В.

Акт
приема-передачи
(к договору аренды №438 от «22» ноября 2016г.)

Московская область,
г. Балашиха «22» ноября 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (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, ИНН 7707620354, КПП 775001001, местонахождение:119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4; лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. № 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», зарегистрированный ФСФР России 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной Ольгой Ивановной, временно исполняющей обязанности нотариуса г. Москвы Гончарова Филиппа Юрьевича, зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арсланова Рустама Закиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи (далее по тексту – Акт), о нижеследующем:

Во исполнение Договора аренды №438 от «22» ноября 2016г. (далее - Договор) Стороны подтверждают, что:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок с кадастровым номером: 50:15:0040302:45, общей площадью 164 778 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли -продажи от 26.12.2013г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» февраля 2014 года сделана запись регистрации №50-50-15/015/2014-001, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «03» июня 2014 года серия 50-АЗ №418614,

далее именуемый «Земельный участок» или «Участок».

2. Состояние Участка соответствует условиям Договора.

3. Подписанием настоящего Акта приема-передачи Стороны подтверждают факт исполнения обязанности Арендодателя по передаче Участка Арендатору.

5

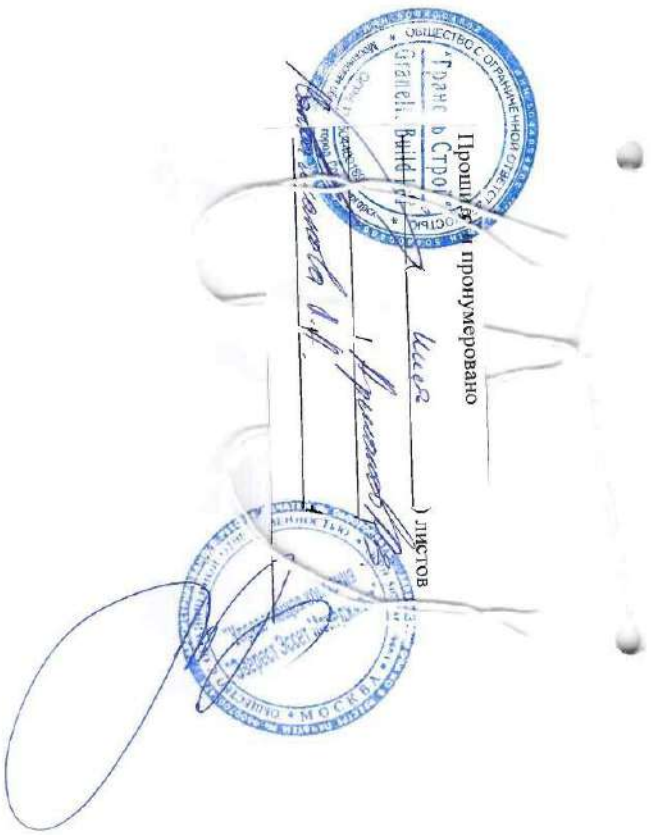
Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 208 из 235

4. Настоящий Акт приема-передачи составлен в трех экземплярах, 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.

5. Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель: **ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»**	**Арендатор:** **ООО «Гранель Строй»**
Место нахождения:119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4 ИНН 7707620354 КПП 775001001 р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	Адрес места нахождения: 141506, г. Солнечногорск, ул. Лесная, д. 1/17 ИНН/КПП 5044094862/504401001 ОГРН 1155044001892 р/с 40702810938000099889 в ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Москва к/с 30101810400000000225, БИК 044525225
Представитель по доверенности _____ /Л.А. Калкаманова / м.п.	**Генеральный директор** _____ /Арсланов Р.З./ м.п.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 209 из 235


Прошито и пронумеровано
листов

ПОЛУЧЕНО
06 ИЮН 2017

Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г.

Московская область,
г. Балашиха

«28» апреля 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (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, ИНН 7707620354, КПП 770401001, местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4; лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. № 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», зарегистрированный ФСФР России 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 06.12.2016 года Евдокимовой Мариной Ивановной, нотариусом г. Москвы, зарегистрированной в реестре за № 3-3055, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Арсланова Рустама Закиевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» марта 2017 года № 50:15:0040302:45-50/015/2017-2 (далее - «Договор»), о нижеследующем:

1. Стороны Договорились изложить п. 1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. По настоящему Договору Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду следующие земельные участки, именуемые в совокупности в дальнейшем «Земельный участок» или «Участок»:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6098, площадью 26003 +/- 56 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6098-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6111, площадью 41793 +/- 72 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 211 из 235

перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6111-50/015/2017-9 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6102, площадью 37481 +/- 318 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6102-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6107, площадью 5009 +/- 25 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6107-50/015/2017-8 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6104, площадью 1516 +/- 14 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6104-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6110, площадью 34734 +/- 65 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6110-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6109, площадью 6363 +/- 28 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306 Страница 2
Страница 212 из 235

долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6109-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6106, площадью 7162 +/- 30 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6106-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6099, площадью 22753 +/- 53 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6099-50/015/2017-7 от 24.03.2017.».

2. Стороны договорились изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:

«3.1. Ежемесячная арендная плата для любого из земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, определяется как 1/12 часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога в отношении соответствующего земельного участка за текущий год плюс 3% (Три процента) от величины земельного налога, увеличенная на 18 % (восемнадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

Н*К*к/12*1,03*1,18, в том числе НДС 18%, где

Н – налоговая ставка,

К – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка,

к – повышающий коэффициент, определяемый согласно п. 15 ст. 396 Налогового кодекса РФ.

При этом Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за все земельные участки, указанные в п. 1.1. Договора, не может быть меньше 1 000 (Одной тысячи) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18%. Этот же размер ежемесячной арендной платы применяется и в случае, когда кадастровая стоимость земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, не определена.».

3. Стороны настоящим договорились изложить п. 1. Акта приема-передачи от 22.11.2016г. к Договору в следующей редакции:

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 213 из 235

«1. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял в аренду следующие земельные участки, в **совокупности** именуемые далее «Участок» или «земельный участок»:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6098, площадью 26003 +/- 56 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6098-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6111, площадью 41793 +/- 72 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6111-50/015/2017-9 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6102, площадью 37481 +/- 318 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6102-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6107, площадью 5009 +/- 25 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6107-50/015/2017-8 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6104, площадью 1516 +/- 14 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 214 из 235

22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6104-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6110, площадью 34734 +/- 65 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6110-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6109, площадью 6363 +/- 28 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6109-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6106, площадью 7162 +/- 30 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6106-50/015/2017-7 от 24.03.2017;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для жилищного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040302:6099, площадью 22753 +/- 53 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г. Балашиха; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности на основании Договора купли-продажи от 26.12.2013г., Соглашения о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, Дополнительного соглашения от 22.03.2017 к Соглашению о перераспределении земельных участков от 15.02.2017, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040302:6099-50/015/2017-7 от 24.03.2017.».

4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

5. Обязанность по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения возлагается на Арендатора.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 215 из 235

6. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, несет Арендатор.

7. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации, а его условия распространяются на фактические отношения Сторон, возникшие с 24.03.2017г.

8. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:	**Арендатор:**
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»	**ООО «Гранель Строй»**
Место нахождения:119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4 ИНН 7707620354 КПП 770401001 р/с 40701810920000540428 в Банке ГПБ (АО) БИК 044525823 к/с 30101810200000000823	Адрес места нахождения: 141506, г. Солнечногорск, ул. Лесная, д. 1/17 ИНН/КПП 5044094862/504401001 ОГРН 1155044001892 р/с № 40702810400000006930 ООО КБ «Росавтобанк» г. Москва. к/с 30101810500000000857 БИК 044585857
Представитель по доверенности _____ /Л.А. Калкаманова/ м.п.	**Генеральный директор** _____ / Арсланов Р.З./ м.п.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 216 из 235

Арендодатель ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»	Арендатор ООО «Гранель Строй»
Представитель по доверенности	Генеральный директор
Л.А. Калкаманова	Р.З. Арсланов

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Произведена государственная регистрация ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ
Дата регистрации 30 мая 2017
Номер регистрации 50:15:[illegible]-50/016/2017-8
Государственный регистратор прав (подпись, М.П.) М.Н. Сокур (Ф.И.О.)

Дополнительное соглашение № 2
к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г.

Московская область, г. Балашиха «30» октября 2020г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Управляющей организации ООО «УК «Эффективные Инвестиции» Нюхалова Сергея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» марта 2017 года № 50:15:0040302:45-50/015/2017-2 (далее - «Договор»), о нижеследующем:

1. Арендатор настоящим извещен, что в связи с передачей прав и обязанностей доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» по договору доверительного управления Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (изменения № 11 в Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» зарегистрированы «27» февраля 2020 года Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) за № 2271-11), начиная с «04» марта 2020 года, права и обязанности Арендодателя по *Договору в полном объеме перешли к Обществу с ограниченной ответственностью* Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

2. Настоящим Дополнительным соглашением Стороны согласовали следующие изменения в Договор:

- Полное наименование Арендодателя по всему тексту Договора изложить и читать в следующей редакции: «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».*»;
- Краткое наименование Арендодателя по всему тексту Договора изложить и читать в следующей редакции: «ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный».»;
- реквизиты Арендодателя по всему тексту Договора изложить и читать в следующей редакции:

«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»;

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306 Страница 2 из
Страница 218 из 235

место нахождения: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, стр. 1, ком. 36;
ОГРН 1097746714317; ИНН/КПП 7718784153/772501001;
р/сч 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО),
БИК 044525823, к/сч 30101810200000000823,
Тел. 8 (495) 269-01-40; e-mail: info@reserv-am.ru.».

3. Стороны также договорились, что в связи с увеличением кадастровой стоимости земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, **размер арендной платы за период с 01.01.2019 по 30.09.2020 (включительно) составляет 21 897 407 рублей (Двадцать один миллион восемьсот девяносто семь тысяч четыреста семь) рублей 14 (Четырнадцать) копеек**, в т.ч НДС 20%, а именно:

- с 01.01.2019г. по 29.02.2020г. ежемесячная арендная плата составляет 803 336,83 (Восемьсот три тысячи триста тридцать шесть) руб. 83 коп., в т.ч. НДС;
- с 01.03.2020г. по 31.03.2020г. арендная плата составляет 1 010 649,56 (Один миллион десять тысяч шестьсот сорок девять) руб. 56 коп., в т.ч. НДС;
- с 01.04.2020г. по 31.05.2020г. ежемесячная арендная плата составляет 1 606 673,66 (Один миллион шестьсот шесть тысяч шестьсот семьдесят три) руб. 66 коп., в т.ч. НДС;
- с 01.06.2020г. согласно п.3.1. Договора.

Указанная сумма аренды должна быть доплачена Арендатором до полного объема в течение 20 (двадцать) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения.

4. Стороны договорились изложить п. 3.1. Договора в следующей редакции:
«3.1. Ежемесячная арендная плата для любого из земельных участков, указанных в п. 1.1. Договора, определяется как 1/12 часть подлежащего исчислению Арендодателем земельного налога в отношении соответствующего земельного участка за текущий год, увеличенная на 20 % (Двадцать процентов), и рассчитывается следующим образом:

Н*К*к/12*1,2, в том числе НДС 20%, где

Н – налоговая ставка,
К – кадастровая стоимость Земельного участка, которая определяется согласно сведениям государственного кадастра недвижимости по состоянию на 01 января текущего года согласно данным кадастровых паспортов Земельного участка,
к – повышающий коэффициент, определяемый согласно п.15 ст.396 Налогового кодекса РФ.».

5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

6. Обязанность по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения возлагается на Арендодателя.

7. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, несет Арендодатель.

8. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации, а положения п. 4 настоящего Дополнительного соглашения распространяются на отношения Сторон, возникшие с «01» ноября 2020 года.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 219 из 235

9. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Место нахождения: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36
ИНН 7718784153, КПП 772501001,
ОГРН 1097746714317
р/с 40701810600000001980
в Банк ГПБ (АО)
к/с 30101810200000000823
БИК 044525823
Генеральный директор

_____/Р.Д. Марусяк/
М.П.

Арендатор:
ООО «СЗ «Гранель Строй»

Адрес места нахождения: 143909, Московская область, г. Балашиха, ул. Дмитриева, дом 32, помещение 299
ИНН/КПП 5044094862 / 500101001
ОГРН 1155044001892
р/с 40702810938000099889
в ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ" г. Москва
к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор
Управляющей организации –
ООО «УК «Эффективные Инвестиции»

_____/С.В. Нюхалов/
М.П.

Получено 15.12.2020

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 220 из 235

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
Произведена государственная регистрация
ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ
Дата регистрации 08.12.20
Номер регистрации 50:15:0010302:6098-50/110/2020-9
Государственный регистратор прав (подпись) Ю.А. НОВИКОВА

Дополнительное соглашение № 3
к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г.

Московская область, г. Балашиха «17» 05 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора управляющей организации ООО «УК «Эффективные Инвестиции» Кушнарева Александра Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» марта 2017 года № 50:15:0040302:45-50/015/2017-2 (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. Продлить срок действия Договора на следующий срок: **с 22.11.2021г. по 31.12.2028г.**
2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.
3. Обязанность по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения возлагается на Арендатора.
4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, а его условия распространяются на фактические отношения Сторон, возникшие с 22.11.2021г.
5. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, несет Арендатор.
6. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Адрес места нахождения: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36
ИНН 7718784153, КПП 772501001,
ОГРН 1097746714317
Генеральный директор

Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"

_____/Р.Д. Марусяк/
М.П.

Арендатор:
ООО «СЗ «Гранель Строй»

Адрес места нахождения: 143909, Московская область, г. Балашиха, ул. Дмитриева, дом 32, помещение 299
ИНН/КПП 5044094862/, 500101001
ОГРН 1155044001892
Генеральный директор Управляющей организации – ООО «УК «Эффективные Инвестиции»

_____/А.П. Кушнарев/
м.п.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 222 из 235

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области

Дополнительного соглашения

Дата регистрации: 08.06.2022

50:15:0040302:6098-50/110/2022-10

Государственный регистратор прав Лабутина М.Г.

Подпись

ФИО

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области

Переведено в форму электронного образа документа

Дата перевода: 08.06.2022

Лабутина М.Г.

ФИО

Дополнительное соглашение № 4
к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г.

Московская область, г. Балашиха «27» 05 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Марусяка Романа Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора управляющей организации ООО «УК «Эффективные Инвестиции» Кушнарева Александра Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 4 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» марта 2017 года № 50:15:0040302:45-50/015/2017-2 (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. Арендатор не вправе осуществлять строительство объектов капитального строительства на арендованных по Договору земельных участках, за исключением случаев, когда он получил письменное согласие Арендодателя на такое строительство или между сторонами заключен договор купли-продажи в отношении земельного участка, на котором будет осуществлено строительство.
2. Стороны обязуются в течение 6 (шести) месяцев с даты заключения настоящего Дополнительного соглашения, заключить договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040302:6098 и предварительный договор (договоры) купли-продажи остальных земельных участков, арендуемых по Договору.
3. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения/расторгнуть Договор, если:
   - по истечении 6 (шести) месяцев с даты заключения настоящего Дополнительного соглашения – в случае, если в указанный срок между сторонами не будут заключены договоры, предусмотренные п.2 настоящего Дополнительного соглашения.
   - в случае нарушения Арендатором п.1 настоящего Дополнительного соглашения.
4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.
5. Обязанность по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения возлагается на Арендодателя.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 224 из 235

6. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, несет Арендодатель.
7. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Адрес места нахождения: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, комната 36
ИНН 7718784153, КПП 772501001,
ОГРН 1097746714317
Генеральный директор

_____ /Р.Д. Марусяк/
м.п.

Арендатор:
ООО «СЗ «Гранель Строй»

Адрес места нахождения: 143909, Московская область, г. Балашиха, ул. Дмитриева, дом 32, помещение 299
ИНН/КПП 5044094862 / 500101001
ОГРН 1155044001892
Генеральный директор
Управляющей организации –
ООО «УК «Эффективные Инвестиции»

_____ /А.П. Кушнарев/
м.п.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 225 из 235

Получено:
13.12.2022

Дополнительное соглашение № 5
к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г.

Московская область, г. Балашиха «07» декабря 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00700 от 18 февраля 2010г., выданная Центральным Банком РФ) **Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271) **под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Гранель Строй», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора управляющей организации ООО «УК «Эффективные Инвестиции» Кушнарева Александра Павловича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 5 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды № 438 от 22.11.2016г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «09» марта 2017 года № 50:15:0040302:45-50/015/2017-2 (далее – «Договор»), о нижеследующем:

1. В пунктах 2 и 3 Дополнительного соглашения №4 от 27.05.2022г. слова «…6 (шести) месяцев…» читать как «…**8 (восьми) месяцев**…»
2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора в редакции Дополнительных соглашений и действующим законодательством Российской Федерации.
3. Обязанность по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения возлагается на Арендодателя.
4. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, несет Арендодатель.
5. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:
ООО УК «РЭМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»
Адрес места нахождения: 115432, г. Москва, пр-д Проектируемый 4062-й, дом 6, стр.1, пом.36
ИНН 7718784153, КПП 772501001,
ОГРН 1097746714317
Генеральный директор

_____ /Е.В. Борзова/
м.п.

Арендатор:
ООО «СЗ «Гранель Строй»

Адрес места нахождения: 143909, Московская обл., г. Балашиха, ул. Дмитриева, д.32, пом.299
ИНН/КПП 5044094862 / 500101001
ОГРН 1155044001892
Генеральный директор Управляющей организации – ООО «УК «Эффективные Инвестиции»

_____ /А.П. Кушнарев/
м.п.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 226 из 235

МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016 — *Дата*

№ 3199-16 — *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от «15.11.2016» года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО — *Должность уполномоченного лица*

Е.В. Петровская — *(Ф.И.О.)*

Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 025682-1 « 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 229 из 235

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 230 из 235

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 220005-035-000163 от 21.11.2022 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**Чужмаков Игорь Александрович** Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2.При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2.имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере Страховая премия в размере **35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

	6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ Г.Р.Юрьева

М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.

Передан через Диадок 12.12.2023 13:08 GMT+03:00
26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306
Страница 233 из 235

6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. 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

Т.Р.Юрьева

М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 234 (Двести тридцать четыре) страницы.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Идентификатор документа 26617532-3b12-4eeb-84ef-d20c42bdd306

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	022AC3990077B051AC453A206BCCB21D1D с 08.09.2023 12:09 по 08.09.2024 12:09 GMT+03:00	12.12.2023 13:08 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	015198780081B0CCBB445FC044641BFD90 с 18.09.2023 10:09 по 18.12.2024 10:09 GMT+03:00	12.12.2023 13:09 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа