

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РЭМ/25-421
от 28 марта 2025 года

**Оценка справедливой стоимости земельного участка, категория
земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного
использования: для сельскохозяйственного производства, площадь
395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н
Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, входящего
в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Цели и задачи оценки:	Предполагаемое использование результата оценки - итоговой стоимости объекта оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки	Дополнительное соглашение № 421 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.
Дата проведения оценки:	28 марта 2025 г.
Дата составления отчета:	28 марта 2025 г.

г. Королёв МО, 2025 г.



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку	4
1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку	7
1.3. Сведения о заказчике оценки	7
1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах	8
1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России	8
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку	10
1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата	11
1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
1.11. Методология определения справедливой стоимости	12
II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	16
2.1. Общие положения	16
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки	16
2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки	18
2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки	34
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	34
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	35
3.1. Общие положения	35
3.2. Анализ рынка недвижимости	35
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	95
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	95
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	97
5.1. Общие положения	97
5.2. Основные понятия оценки	97
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	98
5.4. Согласование результатов оценки	105
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	106
6.1. Выбор подходов и методов оценки	106
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	107
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	128
6.4. Согласование результатов оценки	128
VII. ВЫВОДЫ	129
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	130
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	131
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	217



**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.**

«28» марта 2025 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 421 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости объекта недвижимости, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

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

Оценка проведена по состоянию на 28 марта 2025 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

46 400 000

**(Сорок шесть миллионов четыреста тысяч)
рублей**

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

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

Р.С. Луценко



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 421 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

1. Объект оценки, включая права на объект оценки.

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

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

Таблица 1.**Перечень и характеристики земельного участка, который является объектом оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191	подключенных/заведенных коммуникаций нет (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение – по границе участка)	40 350 000

Состав объекта оценки – отдельных частей объект оценки не имеет.

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

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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (зalog, ипотека и т.д.)
1	50:15:0000000:191	есть	Договор аренды недвижимого имущества № 1913У/24 от 26.07.2024 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых)

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

2. Цель оценки.

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

3. Оценка проводится в соответствии:

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

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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



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

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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 28.03.2025 г.
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации № 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки – 28.03.2025 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

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

Расчет стоимости объекта оценки проводится при условии отсутствия на нём объектов капитального строительства (зданий и сооружений), если таковые имеются, т.е. оцениваемый земельный участок рассматривается как свободный (незастроенный).

7. Ограничения оценки.

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



которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта.

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

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

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

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

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

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

9. Форма составления отчета об оценке.

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

10. Форма представления итоговой стоимости.

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

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

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.



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

Общие сведения об оценщике	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 040942-1 от 10.07.2024 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 041871-2 от 23.07.2024 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. 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	chuzhnikov@ramb-price.ru
Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 240005-035-000158 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков (СРО) соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	125040, г. Москва, ул. 1-я Ямского поля д.1, стр.1, SLAVA, здание А4, 2 этаж, офис 209
Почтовый адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	115184, г. Москва, а/я 10.

1.3. Сведения о заказчике оценки

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

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

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»
Основной государственный регистрационный номер	1045003366550
Дата присвоения ОГРН	19.08.2004 г.
Место нахождения	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019
Сведения об обязательном страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 240005-035-000157 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.



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

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

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

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

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

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

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 328 от 4 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», с изменениями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г.



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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

- первая группа – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизе отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-10, ФСО XI), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, интеллектуальной собственности и нематериальных активов).

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

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

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

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

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

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

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200



от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- условия финансирования предполагаемой сделки с объектом (объектами) оценки – полная, единовременная оплата;
- условия продажи – розничная продажа объекта (объектов) оценки;
- оценщику не были предоставлены официальные документы, характеризующие экологическую обстановку на дату проведения оценки, непосредственно в районе нахождения оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;
- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии



ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;

- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- расчет стоимости объекта оценки проводится при условии отсутствия на нём объектов капитального строительства, если таковые имеются, т.е. оцениваемый земельный участок рассматривается как свободный (незастроенный);
- информации предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте оценки и определить его стоимость; оцениваемый земельный участок не изменил свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение его стоимости, а именно:
 - подлежащий оценке земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для сельскохозяйственного производства;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта оценки в соответствии с видом разрешенного использования не выявлено;
 - заведенных/подключенных коммуникаций на оцениваемом земельном участке нет – электроснабжение, водоснабжение, газопроводы высокого и среднего давления проходят по границе оцениваемого земельного участка;
 - состояние подъездных дорог до оцениваемого земельного участка оценивается как удовлетворительное – грунтовая дорога до самого участка, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:191	не применяется	не использовался	46 400 000	46 400 000

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

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

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

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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



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

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

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

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

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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года N 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов



Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н «О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 («Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное



условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

Применительно к объектам недвижимости в качестве исходных данных стандартом предписывается использовать следующие данные 2 Уровня - цену за квадратный метр здания (множитель оценки), полученную на основе наблюдаемых рыночных данных, например, множителей, основанных на



ценах, используемых в наблюдаемых операциях с сопоставимыми (то есть аналогичными) зданиями с аналогичным местонахождением.

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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



РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	б/н от 12.08.2024 г.	копия
2	Договор аренды недвижимого имущества	№ 1913У/24 от 26.07.2024 г.	копия

Источник: 1. Данные заказчика.

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

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

Характеристики земельного участка, который является объектом оценки, представлены в табл. 4.



Таблица 4.

Характеристики земельного участка, который является объектом оценки

№ п/п	Наименование объекта	Наличие коммуникаций	Балансовая стоимость на дату оценки, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191	подключенных/заведенных коммуникаций нет (электрообеспечение, водоснабжение, газоснабжение – по границе участка)	40 350 000

Источник: 1. Данные заказчика. 2. Задание на оценку.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

По состоянию на дату оценки объект оценки принадлежит право общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверяемые ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам.

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

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным



управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

2. Объект оценки имеет ограничение (обременение) права в виде зарегистрированного Договора аренды. Основные положения Договора аренды представлены в табл. 5.

Таблица 5.

Основные положения Договора аренды

Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор аренды недвижимого имущества № 1913У/24 от 26.07.2024 г.
Арендодатель	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	20 лет с 26.07.2024 г.
Цель аренды	для использования по назначению
Ежемесячная арендная плата	Размер ежемесячной арендной платы рассчитывается по формуле: $(1,2 \cdot 0,3 \cdot K / 12) / 100$, в том числе НДС 20%, где: K – кадастровая стоимость земельного участка

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

1. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и ипотеки.

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

- в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;
- 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:

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

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);



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

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

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

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

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

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

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

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

так как оцениваемый земельный участок оценивается как незастроенный.

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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



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

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

Данные о категории и виде разрешенного использования объекта (объектов) оценки представлены в табл. 6.

Таблица 6.

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

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	50:15:0000000:191	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

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



Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона.

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и

Передан через Диадок 28.03.2025 14:15 GMT+03:00

01d92875-9ac5-4946-a82c-a9f8a0c53b5f

Страница 20 из 236



корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

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



Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ).

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	I
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II



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

Таблица 7. Продолжение.

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основным фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	VI

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

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 7.

Таблица 7.

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

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

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



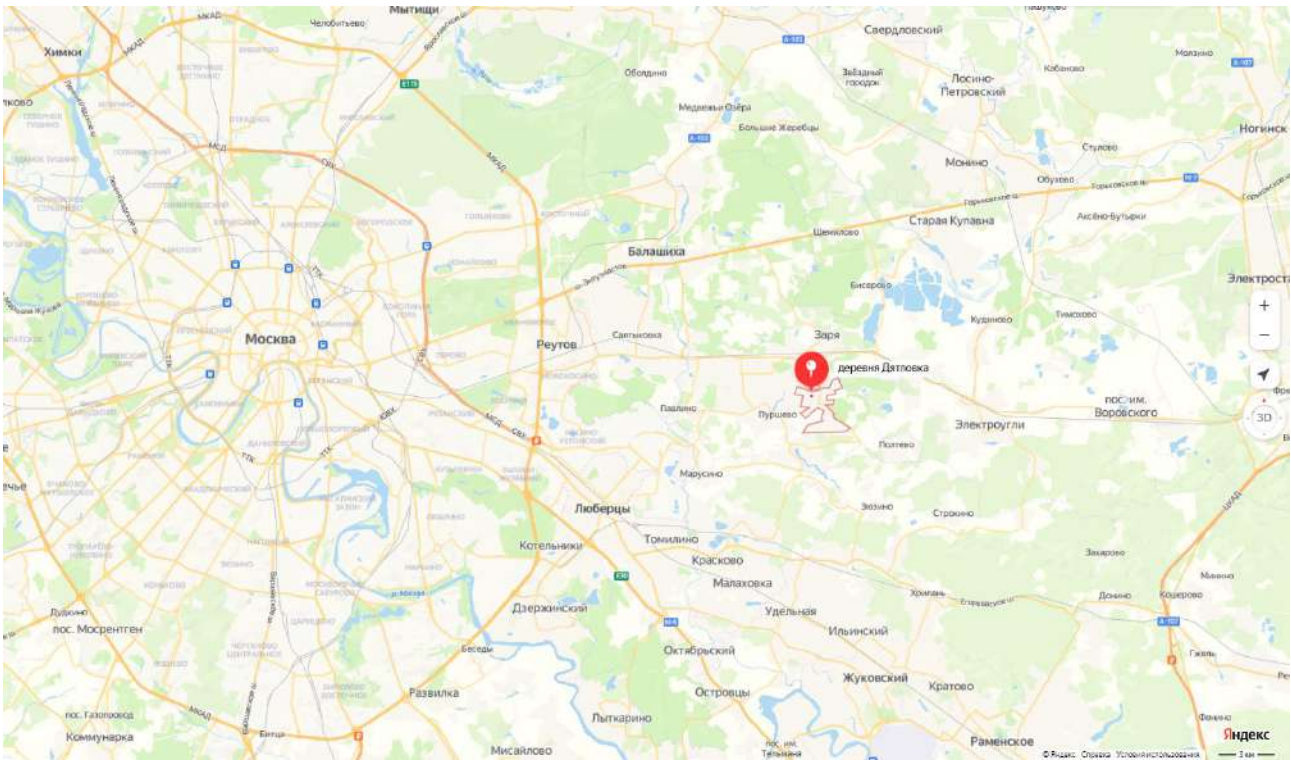


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.

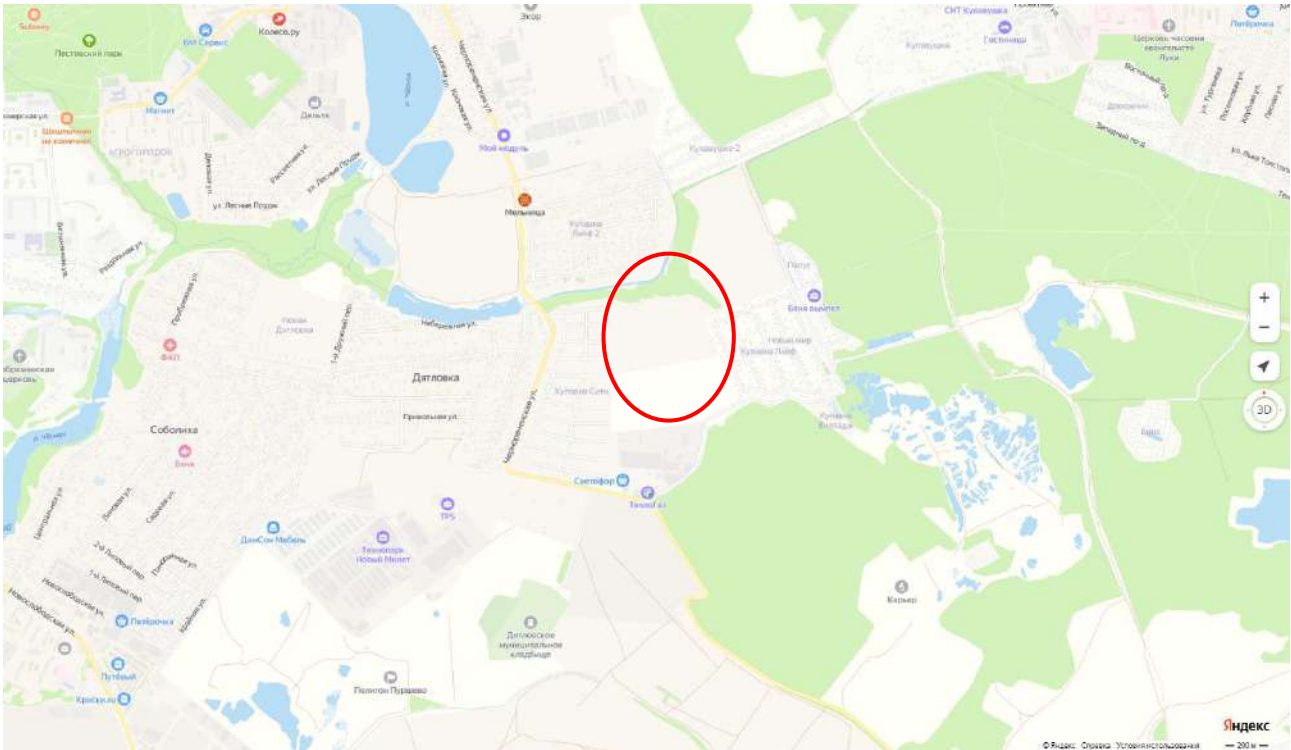


Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 8.

Таблица 8.

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	50:15:0000000:191	в пределах от 15 км до 30 км от МКАД	не определялась, та как объект расположен вне города	19 км по Носовихинскому шоссе

Подтверждение информации



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

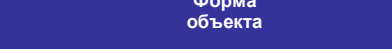
3. <https://maps.yandex.ru/>

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

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

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

Таблица 9.

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

2. **Публичная кадастровая карта (roscadastr.com)**

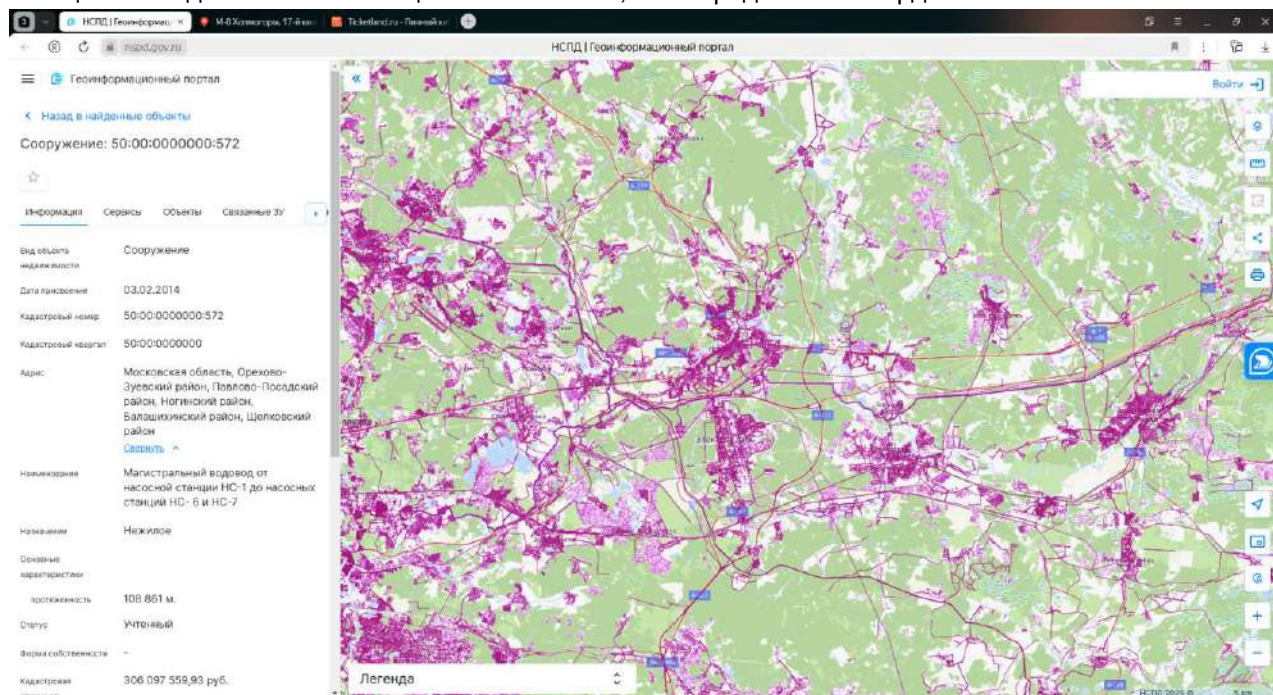
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.117950950859615&coordinate_x=4239701.552385979&coordinate_y=7506294.762256088&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=陸%2C賑%2C機

Также в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости указано, что в пределах земельного участка расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами: 50:00:0000000:572, 50:15:0000000:148581, 50:15:0071201:465; 50:15:0000000:1092; 50:15:0000000:3864;

50:15:0000000:3865; 50:15:0000000:3866; 50:15:0000000:3869; 50:15:0000000:3870;
50:15:0000000:3878; 50:15:0000000:3879; 50:15:0070701:278.

Сведения об указанных объектах недвижимости представлены ниже:

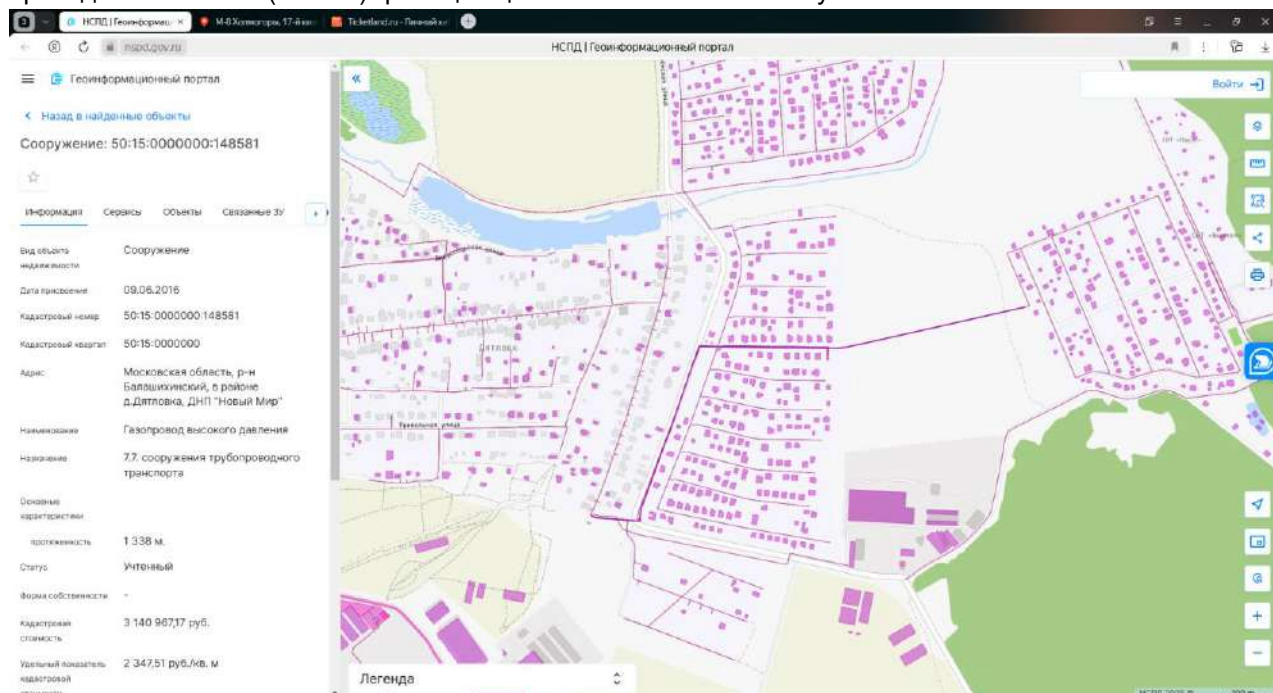
Объект с кадастровым номером: 50:00:0000000:572 - магистральный водовод от насосной станции НС-1 до насосных станций НС- 6 и НС-7, без определения координат на местности:



Источник:

https://nspd.gov.ru/map/?thematic=PKK&zoom=10.698864251559119&coordinate_x=4291431.737159822&coordinate_y=7525315.017626742&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=РП%2С%2С

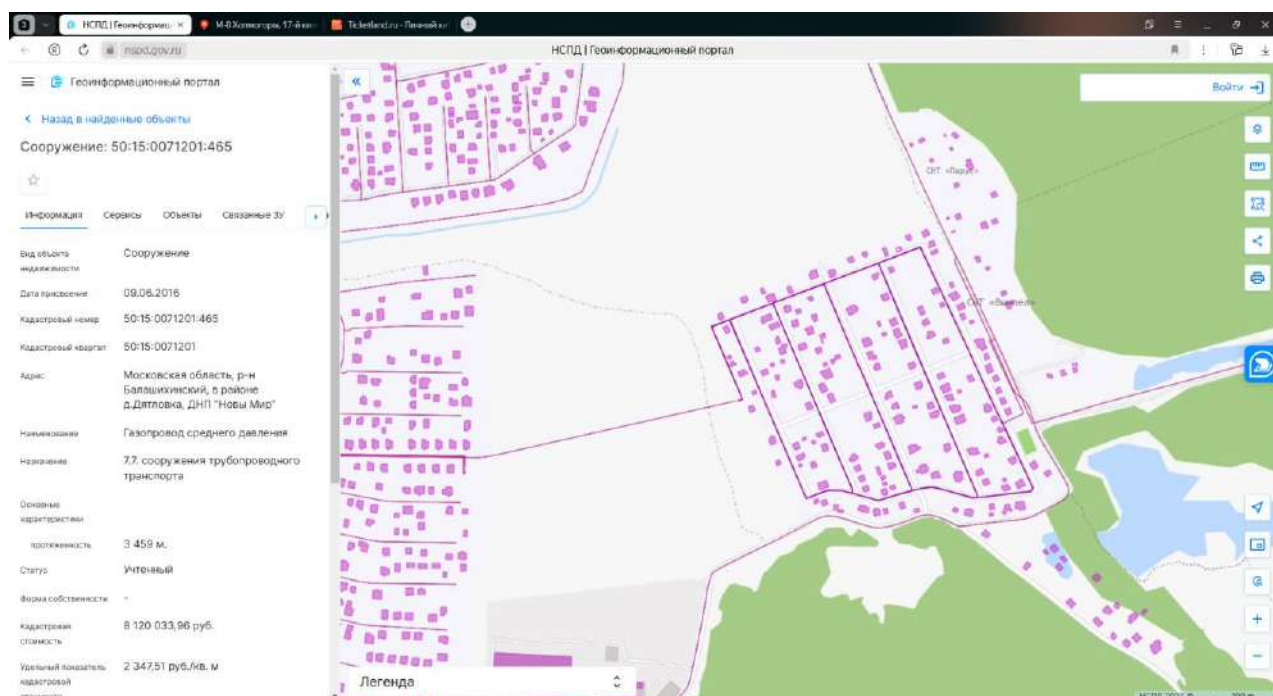
Объект с кадастровым номером: 50:15:0000000:148581 - газопровод высокого давления, проходит по нижней (южной) границе оцениваемого земельного участка:



Источник:

https://nspd.gov.ru/map/?thematic=PKK&zoom=15.784184255517376&coordinate_x=4238899.515696868&coordinate_y=7505334.488488366&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=РП%2С%2С

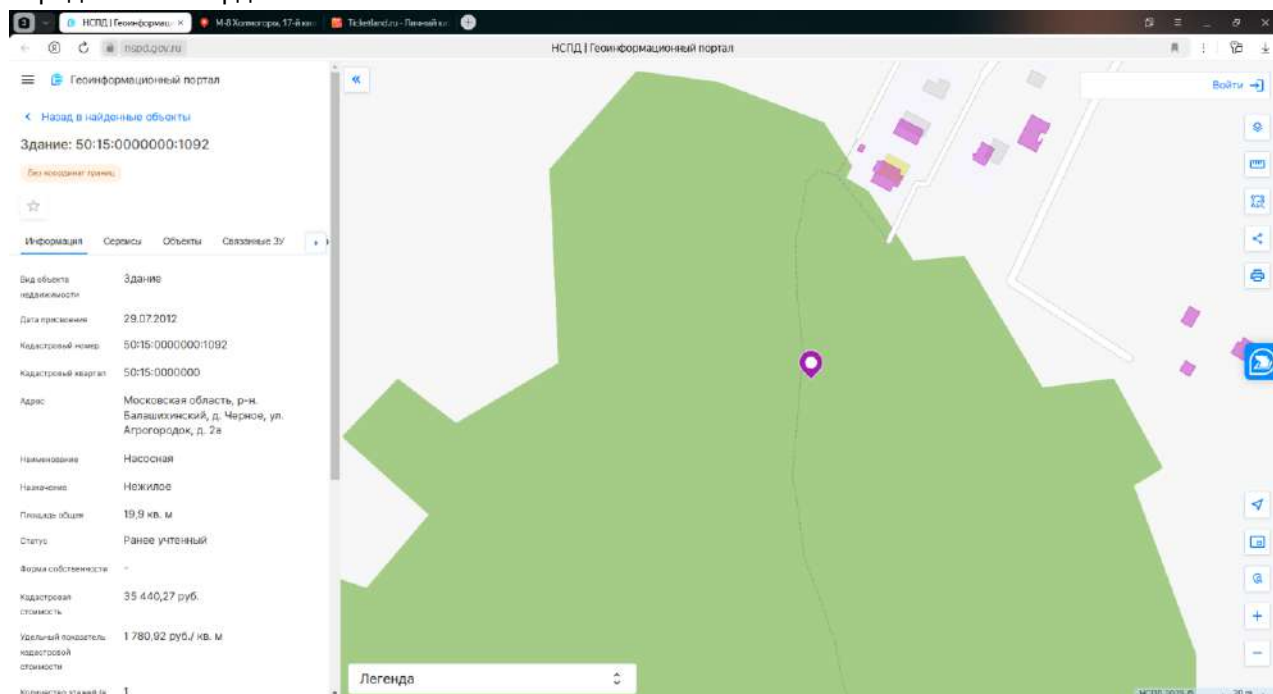
Объект с кадастровым номером: 50:15:0071201:465 - газопровод среднего давления, проходит по нижней (южной) границе оцениваемого земельного участка:



Источник:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.2498260462562&coordinate_x=4240022.002896218&coordinate_y=7505694.12135328&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=跨%2C脛

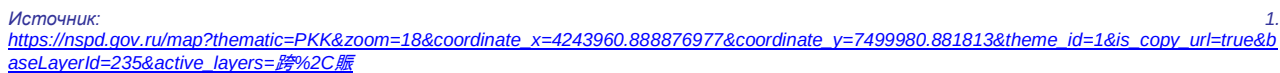
Объект с кадастровым номером: 50:15:0000000:1092 – нежилое здание насосной, площадь 19,9 кв. м по адресу: Московская область, р-н. Балашихинский, д. Черное, ул. Агрогородок, д. 2а, без определения координат на местности:



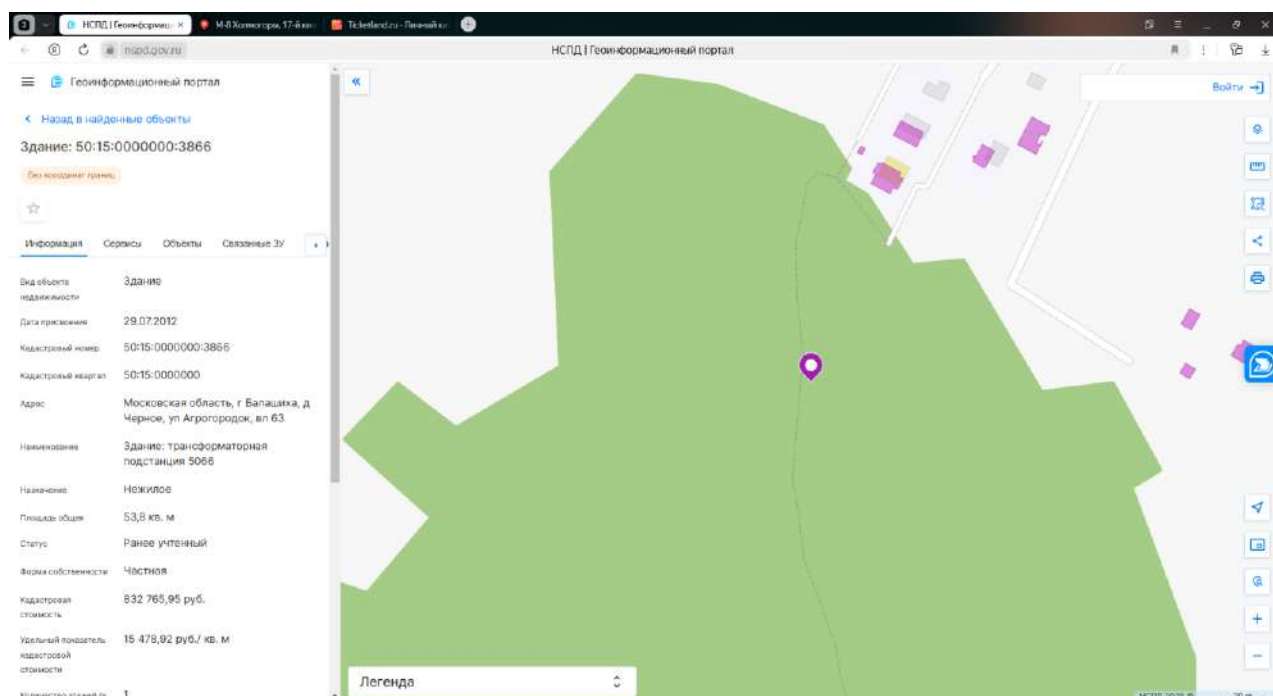
Источник:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18&coordinate_x=4243960.888876977&coordinate_y=7499980.881813&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=跨%2C脛

Объект с кадастровым номером: 50:15:0000000:3864 – нежилое здание, площадь 546,6 кв. м по адресу: Московская область, р-н. Балашихинский, д. Черное, ул. Агрогородок, корп. вл. 63, без определения координат на местности:



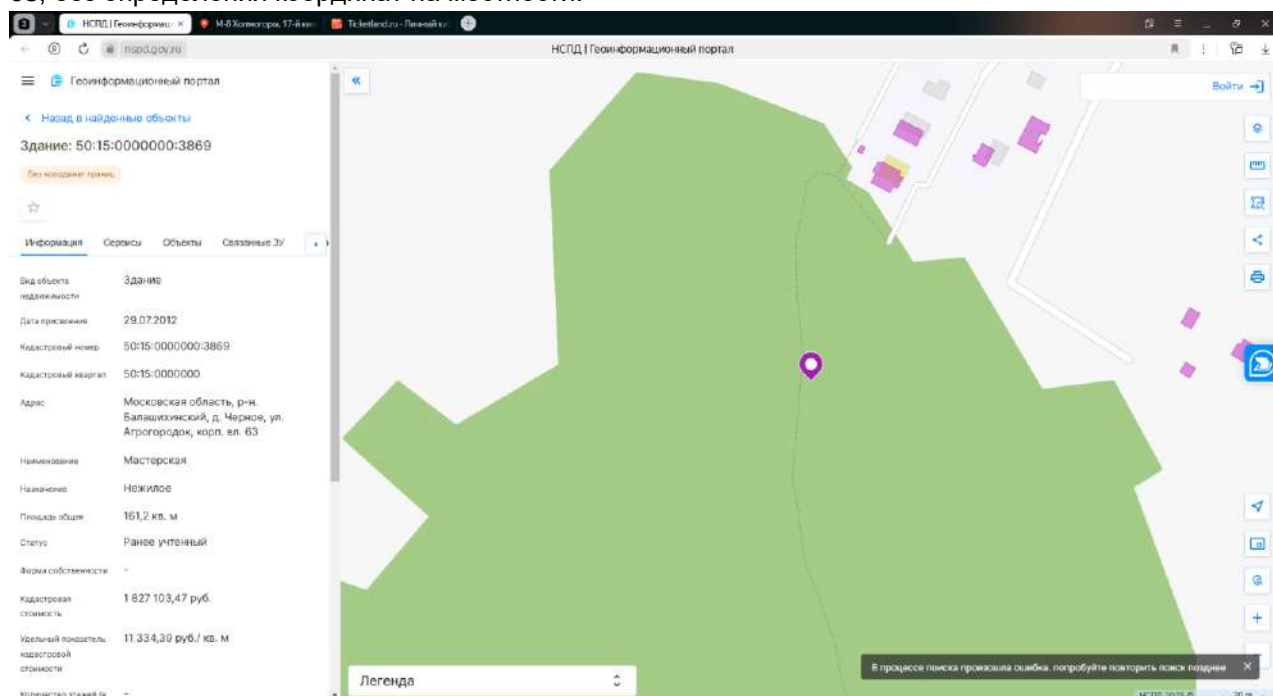
Объект с кадастровым номером: 50:15:0000000:3866 – нежилое здание: трансформаторная подстанция 5066, площадь 53,8 кв. м по адресу: Московская область, г. Балашиха, д. Черное, ул. Агродорожок, вл 63, без определения координат на местности:



Источник:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18&coordinate_x=4243960.888876977&coordinate_y=7499980.881813&theme_id=1&is_copy_url=true&aseLayerId=235&active_layers=2C

Объект с кадастровым номером: 50:15:0000000:3869 – нежилое здание: мастерская, площадь 161,2 кв. м по адресу: Московская область, р-н. Балашихинский, д. Черное, ул. Агрогородок, корп. вл. 63, без определения координат на местности:

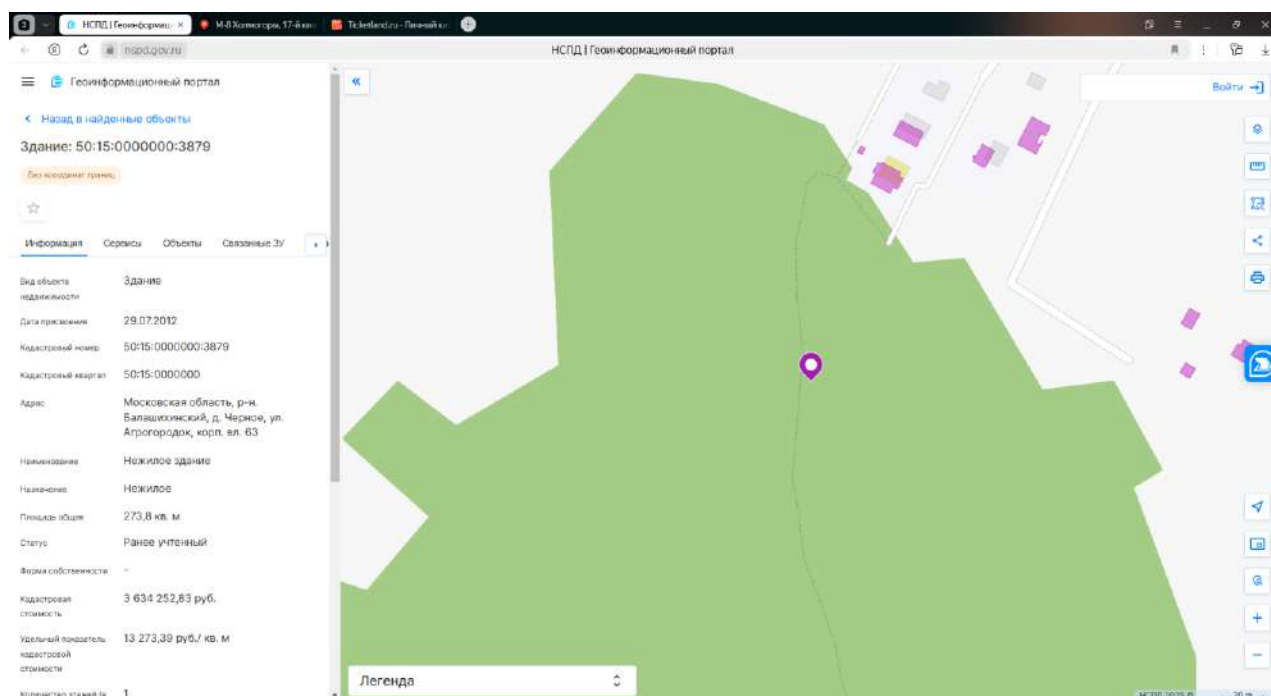


Источник:

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18&coordinate_x=4243960.888876977&coordinate_y=7499980.881813&theme_id=1&is_copy_url=true&aseLayerId=235&active_layers=2C

Объект с кадастровым номером: 50:15:0000000:3870 – нежилое здание: цех переработки овощей, площадь 1 111,8 кв. м по адресу: Московская область, р-н. Балашихинский, д. Черное, ул. Агрогородок, корп. вл. 63, без определения координат на местности:

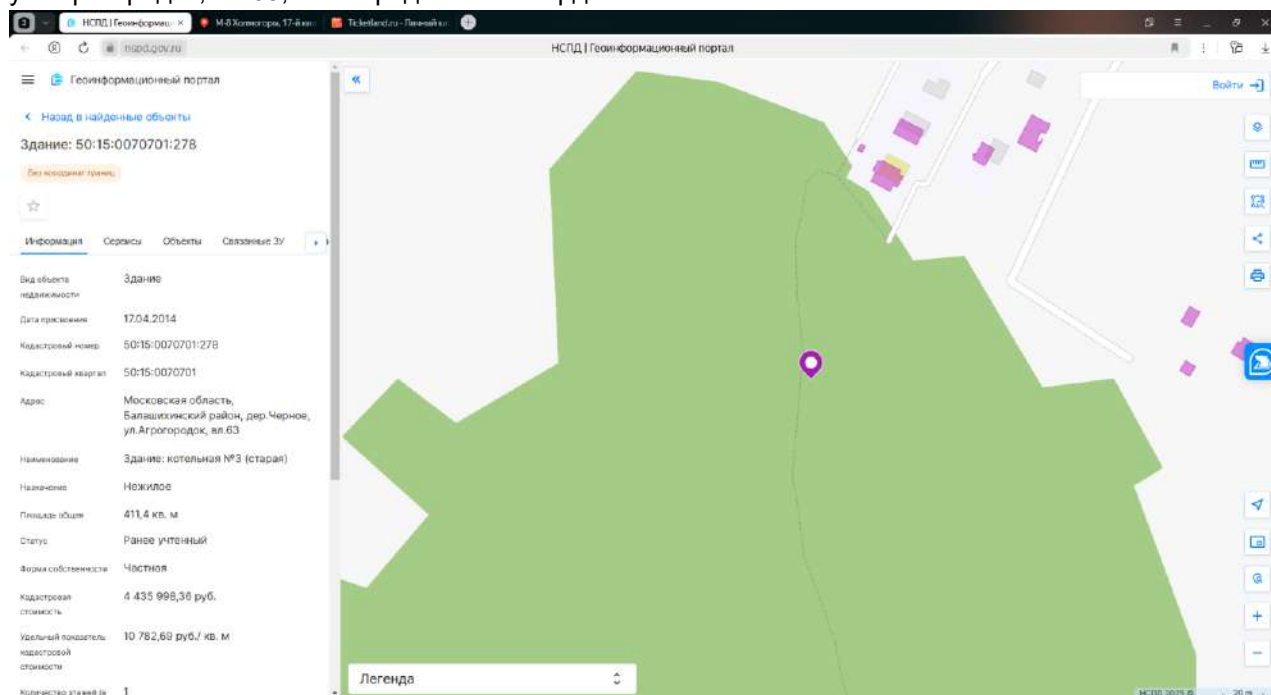




Источник:

Источник: https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18&coordinate_x=4243960.888876977&coordinate_y=7499980.881813&theme_id=1&is_copy_url=true&aseLayerId=235&active_layers=陸%2C脈

Объект с кадастровым номером: 50:15:0070701:278 – нежилое здание: котельная № 3 (старая), площадь 411,4 кв. м по адресу: Московская область, Балашихинский район, дер.Черное, ул.Агрогородок, вл.63, без определения координат на местности:



Источник:

Источник:
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18&coordinate_x=4243960.888876977&coordinate_y=7499980.881813&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=陸%2C艦

Исходя из анализа представленных выше данных и осмотра объекта оценки, оценщик сделал вывод о том, что объекты недвижимости с кадастровыми номерами: 50:15:0000000:1092; 50:15:0000000:3864; 50:15:0000000:3865; 50:15:0000000:3866; 50:15:0000000:3869; 50:15:0000000:3870; 50:15:0000000:3878; 50:15:0000000:3879; 50:15:0070701:278 расположены по адресу отличному от адреса объекта оценки и не находятся (отсутствуют) в границах объекта оценки.

Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото 1-24.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.



Фото 23.



Фото 24.

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

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

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

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 11.



Таблица 11.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 12).

Таблица 12.

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	50:15:0000000:191	в наличии	рядом река	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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



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

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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



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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2024 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2024 г. представлены в табл. 13.

Таблица 13.

**Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации
в период с 2007 г. по 2024 г.**

Показатели	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	101,3	96,9	104,7	97,9	103,6	104,1
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	106,3	108,9
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,42	109,51
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,9	106,3	99,4	103,5	104,6
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,6	101,3	105,0	98,7	107,5	108,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,3	99,1	110,2	99,7	96,8
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	98,6	107,7	106,7	109,8	108,6 (к январю-сентябрю 2023 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	107,9	102,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	106,2	100,2	112,7	111,0	107,5	97,6
Реальные располагаемые денежные доходы	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	98,0	103,1	99,0	105,4	107,3
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	102,5	102,9	99,0	107,8	107,3 (к ноябрю 2023 г.)
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	51 083	56 545	64 191	73 709	86 399 (ноябрь 2023 г.)
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	3,2	2,3
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	96,8	107,3	93,3	106,4	107,2
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	85,2	117,6	103,2	104,4	103,3
Экспорт, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	331,7	494,0	592,5	423,9	353,8 (в январе-октябре 2023 г.)
Импорт, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	239,7	303,9	255,3	303,8	241,6 (в январе-октябре 2023 г.)
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	69,29	94,4	61,06	78,20	109,35	110,52	107,88	97,60	51,23	41,9	53,03	70,01	63,59	41,73	69,00	76,09	62,99	67,13

Источники: 1. <http://www.gks.ru> (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b22_01/Main.htm; https://gks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm);
 2. <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801> (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-11-2023.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2024.pdf>; <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2025.pdf>);
 3. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>
 4. https://rosstat.gov.ru/storage/2024/02-29/tQ1QjBq/Doklad_12-2024/2-1-1-1_12-2024.doc
 5. <http://global-finances.ru/tsena-nefti-marki-urals-po-godam/>.



6. <https://infotables.ru/statistika/95-tseny-tarify/1325-tsena-na-neft-tablitsa#urals>

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение ост инвестиций в основной капитал, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,9%;
- 2021 г. – в целом наблюдается улучшение макроэкономических показателей, но при этом отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,4%;
- 2022 г. - наблюдается ухудшение некоторых макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, снижение реальных денежных доходов населения, снижение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 11,9%;
- 2023 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 7,42%;
- 2024 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП, увеличение производственной активности, увеличение инвестиций в основной капитал, увеличение реальных денежных доходов населения, увеличение реальной заработной платы, отмечается снижение уровня безработицы, при этом отмечается увеличение инфляции, которая составила по итогам года 9,51%.

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам января 2025 г. (данные за февраль 2025 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2025 года **ВВП** превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г.

2. **Индекс промышленного производства** в январе вырос на +2,2% г/г. Основным источником промышленного роста остаются **обрабатывающие производства**: в январе их выпуск увеличился на +7,0% г/г.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Январь 2025 года».

3. В январе высокие показатели роста продемонстрировал **объем строительных работ**: +7,4% г/г.

4. Объем **оптовой торговли** превысил уровень прошлого года на +2,2% г/г.

5. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в январе увеличился на +2,1% г/г.

По предварительным данным Росстата, в январе производство **мяса** выросло на +0,8% г/г, **молока** – на +2,3% г/г, **яиц** – на +4,4% г/г.

6. В январе **грузооборот транспорта** увеличился на +1,1% г/г.

Без трубопроводного транспорта в январе грузооборот увеличился на +4,4% г/г. Темпы роста грузооборота на железнодорожном транспорте составили +6,2% г/г, в автомобильном транспорте темпы роста составили +4,7% г/г.



7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +4,9% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в январе увеличился на +5,4% г/г в реальном выражении. **Объем платных услуг населению** в январе продемонстрировал рост до +2,5% г/г. **Оборот общественного питания** увеличился на +9,4% г/г.

8. Инфляция в январе составила 9,92% г/г. По состоянию на 3 марта 2025 года инфляция год к году 10,07% г/г. С начала года по 3 марта потребительские цены выросли на 2,09%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе составил +8,7% г/г. В целом по промышленности в январе индекс вырос на +9,7% г/г.

9. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. **Безработица** в январе составила 2,4% от рабочей силы.

В декабре **в номинальном выражении заработная плата** выросла на +21,9% г/г и составила 128 665 рублей, **в реальном выражении** рост ускорился до +11,3% г/г. По итогам 2024 года **номинальная заработная плата** увеличилась на +18,3% г/г и составила 87 952 рубля, **реальная** – выросла на +9,1% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.25	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность															
ВВП*	3,0	4,1	3,8	4,5	3,6	3,2	3,1	4,1	5,4	4,1	5,4	6,3	5,7	-1,2	-1,4
Сельское хозяйство	2,1	-3,2	-8,6	-11,6	-1,3	-11,4	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	7,4	2,1	3,3	7,5	0,5	0,1	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	2,2	6,8	4,4	3,3	3,0	7,2	2,8	9,1	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	4,9	6,4	5,2	5,0	5,4	5,0	5,6	6,8	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	5,4	7,2	5,5	5,2	6,0	5,2	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,5	3,3	2,7	3,0	2,4	3,4	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	9,4	9,0	10,0	10,7	10,0	9,2	10,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	1,1	0,5	0,9	4,2	2,2	-3,7	0,6	-0,5	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	4,4	-2,7	-2,4	4,6	-3,1	-8,1	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	8,6 ¹	-	-	-	-	5,1	8,3	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	2,2	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,1	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	7,0	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	9,9 / 10,1 ²	9,5	9,0	9,5	8,9	8,5	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей															
Промышленность	9,7	12,1	4,8	7,9	3,9	2,7	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	12,0	17,7	-5,2	4,4	-7,9	-11,0	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	8,7	11,2	7,6	8,4	7,4	7,1	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.25	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	9,0	11,3	7,3	7,2	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата рублей	-	87 952	100 620	128 665	86 399	86 582	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	18,3	18,8	21,9	16,8	16,4	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	8,4	8,6	-	-	-	12,5	8,8	7,1	6,5	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,3	4,1	-	-	-	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	0,1	0,1	-0,2	0,5	0,0	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,3	76,1	76,4	76,4	76,6	76,3	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	75,9	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,8	0,7	0,5	1,1	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,5	74,2	74,7	74,6	74,8	74,6	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,2	74,3	74,3	74,4	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,9	73,8	73,5	73,4	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,9	-20,2	-20,9	-21,9	-19,6	-21,2	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,8	1,9	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,4	61,4	61,2	60,8	61,0	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,4	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
	2,3	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут разработаны Росстатом в апреле 2025 г., данные по ВВП уточнены с 2021 г.).

¹ Январь–сентябрь 2024 г.

² В январе 2025 г. / по состоянию на 3 марта 2025 г.

Рис. 3. Показатели деловой активности

Показатели промышленного производства

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.25	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	2,2	4,6	5,7	8,2	3,5	5,2	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,1	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	5,9	1,3	2,6	7,5	2,3	-2,0	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	4,6	2,5	3,8	8,7	-0,7	3,6	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	-0,3	4,4	10,5	-4,8	9,5	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,6	1,2	6,1	14,2	5,6	-4,0	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	7,0	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	2,0	4,1	2,9	3,2	0,7	4,7	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.															
пищевые продукты	1,7	3,5	1,9	1,9	0,4	3,2	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	0,6	9,4	8,3	9,5	5,9	9,7	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	14,4	-2,8	4,0	8,5	-11,4	17,1	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-8,9
лёгкая промышленность	-3,4	3,6	4,1	5,2	2,6	4,6	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.															
текстильные изделия	5,5	3,8	3,9	8,4	2,9	0,6	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-0,1	5,9	11,8	11,0	10,5	13,7	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-30,0	-3,3	-17,2	-17,8	-20,3	-13,4	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	1,5	4,9	3,0	0,7	1,8	6,7	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,8	4,2	3,8	2,4	-1,4	10,1	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	3,2	5,6	3,8	4,3	3,8	3,3	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,0	4,4	-2,2	-16,5	3,5	8,9	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	1,9	-2,1	-1,5	0,8	-3,3	-2,0	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
Химический комплекс	7,7	4,8	5,0	6,5	3,9	4,6	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	6,1	3,1	3,0	3,0	2,5	3,6	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	22,8	18,0	22,8	34,7	17,4	16,1	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,5	0,8	-1,8	-2,7	-1,9	-0,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 25	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,1	4,4	3,3	1,3	2,0	6,0	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	6,8	7,7	6,8	10,9	3,8	5,1	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.															
металлургия	-1,7	-1,2	-3,0	-1,7	-3,8	-3,8	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	33,1	35,3	37,1	49,6	26,4	32,7	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	15,6	19,5	20,5	22,7	14,2	24,1	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	7,2	28,8	29,3	27,0	18,4	46,0	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	2,2	6,6	8,3	11,8	3,4	9,1	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	16,5	-2,7	-0,9	-6,1	7,6	-1,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-5,5	16,5	10,3	8,8	6,5	15,6	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	36,9	29,6	33,9	44,8	22,1	30,2	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	8,8	4,3	8,2	7,8	9,2	7,3	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.															
мебель	-2,4	7,7	4,0	3,5	1,4	7,3	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	9,4	6,8	1,1	-4,8	-0,2	9,0	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	11,2	3,2	10,2	10,7	12,4	7,0	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-6,4	2,3	-0,2	-2,8	1,4	1,3	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	3,2	-0,1	-1,1	0,8	-2,4	-1,9	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

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

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/https://www.economy.gov.ru/material/file/a2c3c7ef7eac7ac572c02538ca2dbe75/2025_03_05_Справка_о_текущей_ситуации_сайт_ИТОГ_.pdf**О динамике промышленного производства февраль 2025 года**

1. Индекс промышленного производства в феврале 2025 года увеличился на +0,2% г/г после +2,2% г/г в январе. Подобная динамика обуславливается календарным фактором (в феврале 2025 года было на день меньше, чем в високосном феврале 2024 года). С учётом сезонного и календарного факторов промышленное производство в феврале выросло на +0,4% м/м SA относительно января.

2. Прирост выпуска обрабатывающей промышленности в феврале составил +3,2% г/г после +7,0% г/г в январе аналогично на фоне календарного фактора. При этом с учётом сезонного и календарного факторов обрабатывающий сектор нарастил производство на +1,0% м/м SA.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в феврале внёс **машиностроительный комплекс**, обеспечив более 60% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств. Темпы роста в машиностроении продолжают оставаться двузначными: +13,6% г/г после +15,6% г/г в январе.

Наиболее высокие темпы роста производства в феврале сохранились в отраслях **транспортного машиностроения** (+33,6% г/г после +36,9% г/г). Несмотря на календарный фактор, увеличился прирост выпуска в производстве **компьютерной и электронной техники** (+16,9% г/г после +7,2% г/г) и в производстве электрооборудования (+7,3% г/г после +2,2% г/г).

По итогам февраля рост производства в годовом выражении также продолжился в **металлургическом комплексе** (+2,1% г/г после +6,8% г/г месяцем ранее) и в **химической промышленности** (+2,3% г/г после +7,7% г/г в январе). В частности, **производство лекарственных средств** в феврале увеличилось на +4,3% г/г, а **производство химических веществ и продуктов** – на +2,7% г/г.

3. Динамика выпуска в добывающем секторе в феврале составила -4,9% г/г после -2,1% г/г месяцем ранее также по причине меньшего количества дней в феврале 2025 года по сравнению с прошлым годом. При этом сохраняется рост в **добыче угля** (+6,1% г/г после +5,9% г/г) и в **добыче металлических руд** (+1,3% г/г после +4,6% г/г).

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



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- фев.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	1,2	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-3,5	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
добыча угля	6,0	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	3,0	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-0,5	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,4	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	5,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
пищевая промышленность	-0,7	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	-0,2	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-6,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	8,8	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	-1,8	-0,5	-3,4	3,6	4,1	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,9	12,2	7,2	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	7,2	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	1,2	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-28,0	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	-0,5	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	-1,1	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	-0,2	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-0,1	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-0,9	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	4,8	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	4,4	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	12,6	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	0,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- фев.25	фев.25	январь.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,6	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	4,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.														
металлургия	-3,2	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлургические изделия	27,1	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	14,4	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	12,3	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	4,9	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-7,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	35,0	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	7,1	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.														
мебель	-0,7	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	5,7	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	9,0	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	16,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,8	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,6	-1,8	3,2	-0,1	-1,1	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

Рис. 5. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

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

(https://www.economy.gov.ru/material/file/22a63433dfa01be9cb392cd8565fc8fa/2025_03_26_o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva.pdf)

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам января 2025 года (данные за февраль 2025 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января 2025 года представлены в табл. 14.

Таблица 14. Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам января 2025 года

Наименование показателя	январь 2025 г.	В % к		Справочно январь 2024 г. в % к	
		январю 2024 года	декабрю 2024 г.	январю 2023 г.	декабрю 2024 г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	104,5	68,4	116,0 ²⁾	70,4 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей					
добыча полезных ископаемых	1 264,8	106,3	73,0	116,7 ²⁾	80,7 ²⁾
обрабатывающие производства	435 843,5	125,4	76,8	119,8 ²⁾	67,8 ²⁾

Передан через Диадок 28.03.2025 14:15 GMT+03:00

01d92875-9ac5-4946-a82c-a9f8a0c53b5f

Страница 41 из 236



Наименование показателя	январь 2025 г.	В % к		Справочно январь 2024 г. в % к	
		январю 2024 года	декабрю 2024 г.	январю 2023 г.	декабрю 2024 г.
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	47 777,4	99,6	97,1	112,1 ²⁾	105,2 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	14 225,6	124,5	80,9	116,5 ²⁾	87,5 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	37 801,9	110,5	31,9	88,9 ³⁾	29,7 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	1 238,0	118,7	х	95,0	х
Инвестиции в основной капитал, млн рублей ⁴⁾	1 820 020,7	103,6	х	110,6 ⁵⁾	х
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей	948 141,5	111,1	68,2	109,4	66,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	355 985,4	107,3	80,4	108,7	81,4
Оборот общественного питания, млн. рублей	18 404,4	103,9	91,0	113,9	97,6
Объем платных услуг населению, млн. рублей	83 655,5	101,6	90,1	105,0	92,9
Индекс потребительских цен, %	х	110,1	101,2	107,2	100,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	6033	70,3	99,5	50,1	88,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁶⁾					
номинальная, рублей	137854,2	123,1	136,3	117,1	127,9
реальная	х	112,3	134,9	109,2	127,6

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

²⁾ Данные за 2024 год уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

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

⁴⁾ Данные за январь-декабрь 2024 г., январь-декабрь 2024 г. к январю-декабрю 2023 г., январь-декабрь 2023 г. к январю-декабрю 2022 г.

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 приведены за декабрь 2024 г., декабрь 2024 г. к декабрю 2023 г., декабрь 2024 г. к ноябрю 2024 г., декабрь 2023 г. к декабрю 2022 г., декабрь 2023 г. к ноябрю 2023 г.

Источник: 1. <https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241#> (<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20е%20январе%202025%20е.%20.pdf>)

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

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

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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



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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемый земельный участок может быть отнесен к объектам, образующим в регионе первичный рынок земли.

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

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

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

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области



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

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

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

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

Общая характеристика рынка земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

Тенденции развития рынка земельных участков Московской области

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

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

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

3. Переориентация от сельского хозяйства к жилой и коммерческой застройке. Ранее сельскохозяйственные земли в Московской области занимали значительную часть рынка земельных участков. Однако, в последние годы наблюдается тенденция к переориентации сельскохозяйственных земель на жилые и коммерческие цели. Это связано с ростом городской застройки и развитием инфраструктуры.

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

5. Развитие сегмента загородной недвижимости. Московская область известна своими живописными природными ландшафтами и возможностями для активного отдыха на природе. В связи с этим,



растет спрос на земельные участки для загородного домостроения, особенно в окрестностях малонаселенных территорий и заповедников.

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

Прогнозируемые изменения на рынке земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

Факторы, влияющие на стоимость земельных участков Московской области

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

1. Расположение. Одним из ключевых факторов, влияющих на стоимость земельных участков в Московской области, является их расположение. Близость к Москве, крупным городам, магистралям, аэропортам и железнодорожным станциям делает участки более привлекательными для потенциальных покупателей.
2. Инфраструктура. Наличие развитой инфраструктуры, такой как дороги, школы, больницы, магазины, парки, спортивные объекты и другие удобства, также влияет на стоимость земельных участков. Чем более развита инфраструктура в районе, тем выше спрос на землю и, соответственно, цены.
3. Плотность застройки. Плотность застройки влияет на стоимость земельного участка. Участки в районах с низкой плотностью застройки, где есть больше пространства и зеленых зон, могут быть более востребованы и дороже.
4. Тип разрешенного использования. Тип разрешенного использования земли также оказывает влияние на ее стоимость. Некоторые участки могут быть предназначены для жилого строительства, другие — для коммерческого или промышленного использования. Участки с разрешенным использованием под строительство объектов высотной застройки могут иметь более высокую стоимость.
5. Экологическая чистота. Экологическая чистота района, наличие экологически чистых зон и природных резерватов также могут повлиять на стоимость земельных участков. Участки, находящиеся в экологически чистых зонах или рядом с водоемами, могут быть более привлекательными для потенциальных покупателей.

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

Основные спросовые сегменты земельных участков Московской области



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

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

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

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

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

Инвестиционные возможности рынка земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

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

Особенности купли-продажи земельных участков Московской области

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

1. Наличие документов: при покупке земельного участка необходимо тщательно проверить наличие всех необходимых документов, таких как свидетельства о праве собственности, технический план и разрешение на строительство.

2. Правовой режим и целевое назначение: перед приобретением земельного участка, следует узнать о правовом режиме и целевом назначении земли. Категория земли может отличаться в зависимости от её назначения: для индивидуального жилищного строительства, для сельского хозяйства, для промышленного использования и т.д.



3. Границы и ограничения: необходимо узнать точные границы земельного участка и наличие ограничений, которые могут повлиять на его использование. Например, участок может находиться в зоне экологического ограничения или иметь ограничения по строительству.

4. Инфраструктура: приобретение земельного участка также связано с оценкой наличия необходимой инфраструктуры, такой как дороги, электроснабжение, водоснабжение и канализация. Это может существенно влиять на стоимость и удобство использования участка.

5. Стоимость и перспективы: необходимо провести анализ рынка и выяснить стоимость земельных участков в выбранном районе Московской области. Также следует изучить перспективы развития данного района, наличие планируемых строительных проектов и инвестиций, которые могут повлиять на стоимость и рентабельность приобретаемого участка.

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

Влияние инфраструктуры на цены на земельные участки Московской области

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

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

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

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

Рекомендации по выбору земельного участка в Московской области

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

1. Определите свои цели и потребности: прежде чем начать искать земельный участок, определитесь, для каких целей вы хотите его использовать. Например, вы можете планировать построить дом для постоянного проживания, коттеджный комплекс для отдыха или коммерческое здание. Учтите также свои потребности в доступе к инфраструктуре, транспортной доступности и другим услугам.

2. Анализируйте рынок: изучение рынка земельных участков Московской области позволит вам получить представление о средних ценах, тенденциях и предложениях. Обратите внимание на расположение и район, где находится участок, а также на его государственный акт и правовое состояние.

3. Оцените потенциал участка: проведите свою собственную оценку потенциала выбранного земельного участка. Узнайте информацию о возможностях для строительства, наличии коммуникаций и доступности нужных услуг. Возможно, вам будет интересно узнать об инновационных проектах в данной области, которые могут повысить стоимость земельного участка в будущем.

4. Сотрудничайте с профессионалами: при выборе земельного участка полезно обратиться за консультацией к опытным экспертам, таким как риэлторы, архитекторы, юристы и градостроители. Они могут оказать помощь в оценке участка, проверке документов и предоставлении различной экспертной информации, которая поможет вам принять правильное решение.

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

Следуя этим рекомендациям, вы сможете сделать правильный выбор земельного участка в Московской области и осуществить свои планы наиболее эффективно. Помните, что каждый участок



имеет свои особенности, поэтому важно учитывать ваши индивидуальные потребности и цели при принятии решения.

Перспективы развития сельского хозяйства на земельных участках Московской области

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

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

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

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

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

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

Анализ долевого строительства на земельных участках Московской области

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

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

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

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

В целом, анализ долевого строительства на земельных участках Московской области позволяет сделать вывод о его активном развитии и перспективах на ближайшие годы. С постоянным ростом спроса на жилье, упрощением процедур регистрации прав собственности, модернизацией строительной инфраструктуры и использованием современных технологий, долевое строительство продолжит быть одним из основных способов приобретения недвижимости в Московской области.

Возможности для индивидуального жилищного строительства на земельных участках Московской области

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



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

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

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

Роль государства в развитии рынка земельных участков Московской области

Регулирование и контроль

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

Формирование рыночных отношений

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

Поддержка инвестиций и развитие инфраструктуры

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

Борьба с незаконными сделками и нарушениями

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

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

Финансовая сторона сделок с земельными участками Московской области

В цену земельного участка обычно входят следующие факторы:

- расположение: участки, находящиеся ближе к Москве или другим крупным городам Московской области, обычно имеют более высокую цену;
- площадь: большие земельные участки, как правило, стоят дороже маленьких;
- категория земли: земельные участки разделены на несколько категорий (сельскохозяйственные, жилищно-коммунальные и т.д.), и цена может различаться в зависимости от категории;
- инфраструктура: наличие развитой инфраструктуры (дорог, коммуникаций, общественного транспорта) может повысить стоимость участка.

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

Важно отметить, что финансовая сторона сделок с земельными участками в Московской области может быть подвержена изменениям в зависимости от текущей экономической ситуации и спроса на



рынке. Поэтому рекомендуется проводить анализ рынка и консультироваться с профессионалами перед принятием решения о покупке или продаже земельного участка.

Преимущества и недостатки собственности на земельные участки Московской области

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

Преимущества:

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

Недостатки:

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

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

Застройка и трансформация земельных участков Московской области

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

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

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

Помимо интенсивной застройки и трансформации, важным направлением развития земельных участков Московской области является их благоустройство. Благоустройство земельных участков включает в себя проведение работ по созданию инфраструктуры (дороги, электроснабжение, водоснабжение и т.д.), озеленению и обустройству территории, а также создание необходимых условий для удобства жителей и бизнеса.

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

Основные игроки на рынке земельных участков Московской области



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

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

Таким образом, основные игроки на рынке земельных участков Московской области взаимодействуют между собой, создавая условия для развития и инвестиций в регион.

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

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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции – типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (обновлено 17.01.2025 г.)

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

Итоги расчетов StatRliet на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, в том числе участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	11	6	5	6	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	4	24	12	10	12	16
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	8	29	16	13	16	21

Примечания:

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

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

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

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

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, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Елабуга; а также земельные участки их прилегающих территорий;

– Б-группа: областные, республиканские и краевые городские 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 других городов Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу;

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

Источник: 1. <https://www.statrliet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3544-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2024-goda-1>

Рис. 6. Срок экспозиции для земельных участков

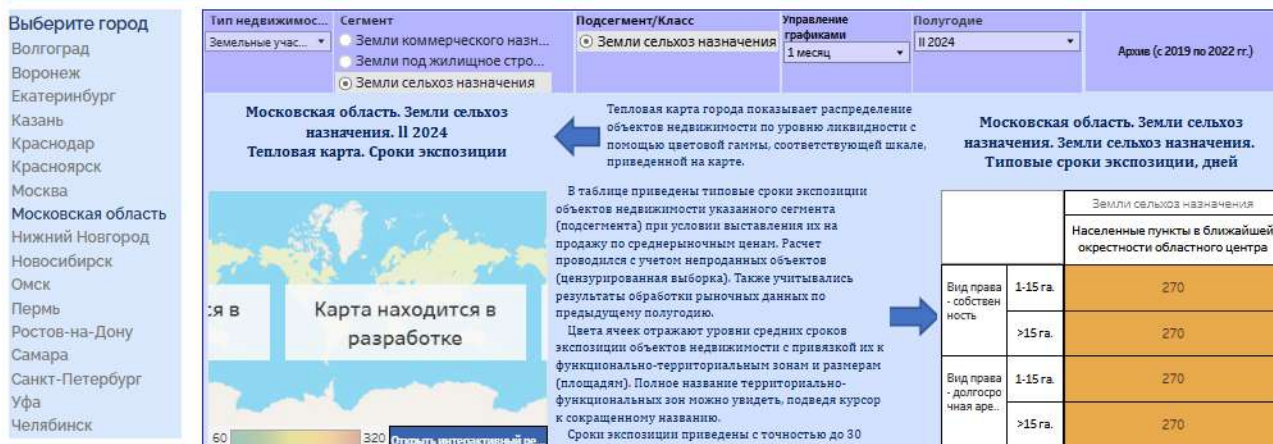
Сроки экспозиции (по данным ООО «Информ-оценка») на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области по итогам II полугодия 2024 г. представлены на рис. 7.



Московская область

+ Показать/скрыть территориально-функциональное зонирование

Посмотреть обзор опубликованных источников по ликвидности недвижимости в России



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

Рис. 9. Сроки экспозиции на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области по итогам II полугодия 2024 г.

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных объекту (объектам) оценки, составляет от 6 до 9 мес.

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

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ - от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызвало сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Такие изменения отраслевой структуры в условиях нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу Российской экономики: снижают внешние риски, повышают стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, развивают отечественное производство, услуги, финансовую и банковскую сферы, ориентируют образование и науку на развитие собственной экономики.

В результате, как видим, начиная с 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение, наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды,

¹ <https://statrilt.ru/downloads/2025-3.pdf>

продуктов и услуг ИТотрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось на поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%;
- квартир вторичного рынка – на 7,1%;
- индивидуальных домов – на 15,4%;
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%;
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%;
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%;
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%;
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%;
- торговых помещений и зданий – на 16,6%;
- административных помещений и зданий – на 12,3%;
- складских помещений и зданий – на 15,5%;
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объемов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилищного, дачного и садового



строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности строительных материалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новой архитектуры зданий, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем эконом-класса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, снизило спрос и замедлило рост цен новостроек. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях роста себестоимости строительства и обесценивания денег рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. Вторичка, которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к первичке и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, обеспеченные инженерной инфраструктурой: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления



бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

Источник: 1. <https://statrilt.ru/downloads/2025-3.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.

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 15.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта

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



№ п/п	Признаки классификации объектов недвижимости	Сегмент рынка недвижимости для оцениваемого объекта
5	В зависимости от экономической активности регионов	Активный рынок недвижимости
6	В зависимости от степени готовности	Незастроенные земельные участки

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

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

Таблица 16.

Исходные условия локализации объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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



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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 17.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 2	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 3	земли сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное производство
Объект 4	земли сельскохозяйственного назначения	хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)
Объект 5	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 6	земли сельскохозяйственного назначения	обеспечение сельскохозяйственного производства
Объект 7	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 8	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 9	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения сельскохозяйственного производства
Объект 10	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 11	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 12	земли населенных пунктов	для ведения сельскохозяйственного производства
Объект 13	земли сельскохозяйственного назначения	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
Объект 14	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 15	земли сельскохозяйственного назначения	ведение сельхозпроизводства
Объект 16	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 17	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 18	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 19	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения сельскохозяйственного производства
Объект 20	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения сельскохозяйственного производства
Объект 21	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения сельскохозяйственного производства
Объект 22	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 23	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 24	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 25	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного использования
Объект 26	земли сельскохозяйственного назначения	ведение сельхозпроизводства

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 18.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Ленинский г.о., с. Остров
Объект 2	Московская область, р-н Пушкинский, г.п. Черкизово, восточнее п.г.т. Черкизово
Объект 3	Московская область, р-н Раменский, д. Сельцо
Объект 4	Московская область, р-н Павлово-Посадский, 570 м западнее д. Евсеево, участок №236-1
Объект 5	Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №40
Объект 6	Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №11
Объект 7	Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №23
Объект 8	Московская область, Ногинский район, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново"
Объект 9	Московская область, Сергиево-Посадский г.о., с. Морозово
Объект 10	Московская область, р-н Щелковский, сельское поселение Медвежье-Озерское, д. Медвежье Озера
Объект 11	Московская область, р-н Воскресенский, в районе п. Белоозерский
Объект 12	Московская область, г.о. Щёлково, д. Огуднево
Объект 13	Московская область, Богородский г.о., д. Булгаково
Объект 14	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Лозовское, вблизи деревни Куроедово
Объект 15	Московская область, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское
Объект 16	Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №28 (Богородский г.о., Электроугли)
Объект 17	Московская область, р-н Пушкинский, порядка 150 м на север от ориентира д.Аксенки
Объект 18	Московская область, р-н Ногинский, территория ЗАО "Кудиново", ООО "АПХ "Кудиново", поле №13

Передан через Диадок 28.03.2025 14:15 GMT+03:00

01d92875-9ac5-4946-a82c-a9f8a0c53b5f

Страница 58 из 236



Объект анализа	Адрес объекта
Объект 19	Московская область, р-н Сергиево-Посадский, в р-не дер. Киримово
Объект 20	Московская область, Щелково городской округ, д. Аксеново
Объект 21	Московская область, р-н Раменский, сельское поселение Чулковское
Объект 22	Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, АОЗТ «Сафоновское»
Объект 23	Московская область, р-н Раменский, с/п Чулковское
Объект 24	Московская область, р-н Сергиево-Посадский, с/о Митинский, в р-не д. Шапилово
Объект 25	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, юго-восточнее д. Смолево
Объект 26	Московская область, р-н Раменский, с/п Ульяновское

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 19.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 1	до 15 км от МКАД	не определялась	Володарское ш., 12 км от МКАД
Объект 2	до 15 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 14 км от МКАД
Объект 3	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 16 км от МКАД
Объект 4	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 58 км от МКАД
Объект 5	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 24 км от МКАД
Объект 6	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 23 км от МКАД
Объект 7	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 27 км от МКАД
Объект 8	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 22 км от МКАД
Объект 9	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 50 км от МКАД
Объект 10	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 12 км от МКАД
Объект 11	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 59 км от МКАД
Объект 12	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 43 км от МКАД
Объект 13	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 26 км от МКАД
Объект 14	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 54 км от МКАД
Объект 15	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 63 км от МКАД
Объект 16	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 27 км от МКАД
Объект 17	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 30 км от МКАД
Объект 18	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 27 км от МКАД
Объект 19	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 52 км от МКАД
Объект 20	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 56 км от МКАД
Объект 21	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 29 км от МКАД
Объект 22	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш., 50 км от МКАД
Объект 23	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Володарское ш., 20 км от МКАД
Объект 24	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 56 км от МКАД
Объект 25	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Егорьевское ш., 64 км от МКАД
Объект 26	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 66 км от МКАД

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта*	Форма объекта
Объект 1	35 800	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	130 305	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	165 858	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	7 574	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	251 979	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	721 131	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	802 611	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	329 619	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	99 284	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	15 360	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	27 199	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	83 970	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	1 415 394	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	40 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 15	24 500	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Передан через Диадок 28.03.2025 14:15 GMT+03:00

01d92875-9ac5-4946-a82c-a9f8a0c53b5f

Страница 59 из 236



Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта*	Форма объекта
Объект 16	343 647	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 17	203 631	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 18	419 037	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 19	315 952	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 20	29 960	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 21	24 500	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 22	199 077	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 23	20 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 24	113 688	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 25	725 102	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 26	230 914	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 1	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 2	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 3	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 4	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 5	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 6	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 7	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 8	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 9	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 10	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 11	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 12	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 13	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 14	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 15	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 16	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 17	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 18	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 19	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 20	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 21	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 22	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 23	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 24	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 25	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 26	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

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

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 1	в наличии	нет	нет
Объект 2	в наличии	по границе река	нет
Объект 3	в наличии	по границе озеро, рядом река	нет
Объект 4	в наличии	водоем на участке	нет
Объект 5	в наличии	нет	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет
Объект 7	в наличии	нет	нет



Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 8	в наличии	рядом водоем	нет
Объект 9	в наличии	рядом водоем	нет
Объект 10	в наличии	по границе водоем	нет
Объект 11	в наличии	водоем на участке	нет
Объект 12	в наличии	нет	нет
Объект 13	в наличии	нет	нет
Объект 14	в наличии	нет	нет
Объект 15	в наличии	нет	нет
Объект 16	в наличии	нет	нет
Объект 17	в наличии	нет	нет
Объект 18	в наличии	нет	нет
Объект 19	в наличии	рядом река	нет
Объект 20	в наличии	нет	нет
Объект 21	в наличии	нет	нет
Объект 22	в наличии	рядом река, озеро	нет
Объект 23	в наличии	нет	нет
Объект 24	в наличии	по границе река	нет
Объект 25	в наличии	нет	нет
Объект 26	в наличии	рядом река	нет

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа		
Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	55 000 000	1 536
Объект 2	80 000 000	614
Объект 3	199 029 600	1 200
Объект 4	1 050 000	139
Объект 5	255 000 000	1 012
Объект 6	720 000 000	998
Объект 7	800 000 000	997
Объект 8	333 333 333	1 011
Объект 9	9 930 000	100
Объект 10	47 000 000	3 060
Объект 11	25 000 000	919
Объект 12	28 000 000	333
Объект 13	750 000 000	530
Объект 14	5 000 000	125
Объект 15	4 873 000	199
Объект 16	355 555 555	1 035
Объект 17	200 000 000	982
Объект 18	420 000 000	1 002
Объект 19	47 250 000	150
Объект 20	18 000 000	601
Объект 21	14 800 000	604
Объект 22	50 000 000	251
Объект 23	35 000 000	1 750
Объект 24	9 000 000	79
Объект 25	32 300 000	45
Объект 26	27 709 000	120
мин		45
макс		3 060
среднее		746
медиана		609
стандартное отклонение		674

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 50 руб./кв. м до 3 060 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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



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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как «низкая», так как срок экспозиции объектов составляет от 6 до 9 мес.

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

Таблица 25.

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

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

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

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

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



- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

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

Таблица 26.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	право собственности	право собственности	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия финансирования	полная единовременная оплата	полная единовременная оплата	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа,	1. Исследование влияния фактора не возможно.

Передан через Диадок 28.03.2025 14:15 GMT+03:00 а до

01d92875-9ac5-4946-a82c-a9f8a0c53b5f

Страница 63 из 236

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
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	данному фактору не требуется. 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- разрешенное использование объекта	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	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.
Местоположение:					
- адрес объекта	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка)	представлены в табл. 18	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах области	«в пределах от 16 до 30 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»; «в пределах от 51 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	19	от 12 до 66	Отличия существенные,	Различны для объектов анализа,	1. Исследование влияния фактора возможно.



Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
Физические характеристики:			требуется корректировка	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	2. Корректировка по данному фактору необходима.
- площадь, кв. м	395 397,0	от 7 574 до 1 415 394	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- наличие коммуникаций	подключенных/заведенных коммуникаций нет (электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение – по границе участка)	нет (коммуникации по границе)	Отличия не существенные, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- рельеф объекта	относительно ровный	относительно ровный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 8	представлена в табл. 20	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 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. 5	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 5	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.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	рядом река	представлена в табл. 23	Отличия существенные, требуется	Различны для объектов анализа, исследовать	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по



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
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	корректировка Отличий нет, корректировка не требуется	влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	данному фактору необходима. 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

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

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

Для трех исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 20 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 26 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

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

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,7);
- для фактора «площадь объекта» отмечается слабое значение корреляционной зависимости (-0,1).

Такой элемент сравнения (ценообразующий фактор) как категория объекта, в рамках настоящей оценки может быть учтен посредством процедуры перекодировки.

Данная процедура представлена в разд. 6.1.2 настоящего отчета.

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

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

оказывают (могут оказывать) влияние на удельную цену продажи объектов, выбранных в качестве объектов анализа.

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

2.1. Передаваемые имущественные права, ограничения (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.

² Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

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



1. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 27.

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

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

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов²

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

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

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

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

Таблица 10. Окончание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0,84	0,76	0,91
2	Санкт-Петербург	0,73	0,66	0,81
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,78	0,71	0,86
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,77	0,67	0,87
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,83	0,76	0,89
6	Курортные регионы	-	-	-

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrielt.ru (см. табл. 28).



Таблица 28.
Значения коэффициента уменьшения удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от передаваемых имущественных прав

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков, находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,75	0,95	0,86
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,90	0,99	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,80	0,95	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,62	0,90	0,76
5	Для других целей	0,66	0,96	0,80
*Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:				
6	• сроком аренды 49 лет; собственнику расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций, для сельскохозяйственного производства, для других целей			1,00
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,69	0,91	0,81
8	• сроком аренды до 10 лет для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,69	0,77	0,73
9	• сроком аренды до 5 лет; участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,20	0,42	0,31

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-q/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3686-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1. Данные, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению оценщиков, для активного рынка недвижимости

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

12.2. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ**12.2.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДКИ НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ****Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

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

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

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

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

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

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



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

Значения скидки на торг и границы интервалов по категориям городов²¹

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

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

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

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

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

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений, по коллективному мнению экспертов - сотрудников банковских структур, для активного рынка недвижимости представлены в табл. 30.



Таблица 30.

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



12.3. КОЛЛЕКТИВНОЕ МНЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-СОТРУДНИКОВ БАНКОВСКИХ СТРУКТУР

12.3.1. ЗНАЧЕНИЕ СКИДОК НА ТОРГ НА АКТИВНОМ РЫНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2.4.2. Исследования, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены в табл. 31.



Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов²³

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

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

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

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

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

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

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



Таблица 31.

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактически рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации. Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statist.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по Рн	По регионам ⁵		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и плотности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технической возможности подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,99	0,95	0,95	0,95	0,94
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,93
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технической возможности подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества подъездных дорог	0,74	0,92	0,88	0,89	0,88	0,86
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории в зависимости от эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка	0,78	0,97	0,92	0,92	0,92	0,90

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечание:

- Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованной стороной сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней границы значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхней границы - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ опубликованной 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 уточнений от 02.05.2023 года):
 - А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с автомагистралями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зоны от регионального центра: территории Москвы и города Московской области, не входящие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источники: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-q/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3694-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2025-goda>

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

Исследования, представленные в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год. Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам региона по отношению к областному центру представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

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

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

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

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

Таблица 12. Окончание.

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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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



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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

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

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



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

Матрицы коэффициентов

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

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины городов, промзоны
объект оценки	Центр города	1,00	1,15	1,14	1,36	1,33	1,40
	Центры деловой активности	0,87	1,00	1,04	1,17	1,16	1,22
	Зоны автомагистралей	0,84	0,95	1,00	1,13	1,12	1,17
	Индивидуальные жилые дома	0,74	0,85	0,88	1,00	0,99	1,04
	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,75	0,86	0,89	1,01	1,00	1,05
	Окраины города, промзоны	0,72	0,82	0,85	0,96	0,95	1,00



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

Земельные участки под коммерческую застройку	аналог						
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны агломерационной застройки	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны
объект оценки	Центр города	1,00	1,13	1,26	1,39	1,32	1,55
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,11	1,23	1,16	1,37
	Зоны агломерационной застройки	0,80	0,90	1,00	1,10	1,05	1,23
	Индивидуальные жилые дома	0,72	0,81	0,91	1,00	0,95	1,12
	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,76	0,86	0,95	1,05	1,00	1,18
	Окраины города, промзоны	0,65	0,73	0,81	0,90	0,85	1,00

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

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

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

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения в зависимости от расстояния от МКАД, данные по Московской области, представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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



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

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

Земельные участки под индустриальную застройку	аналог											
		Растояние до МКАД, км	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
объект оценки	<10		1,00	1,05	1,01							
	10-20	0,94	1,00	1,23	1,40	1,55	1,68	1,60	1,91	2,00		
	20-30	0,92	0,81	1,00	1,14	1,27	1,37	1,47	1,55	1,63	1,71	
	30-40		0,71	0,87	1,00	1,11	1,20	1,28	1,36	1,43	1,49	
	40-50		0,84	0,76	0,90	1,00	1,08	1,16	1,22	1,29	1,35	
	50-60		0,59	0,73	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,25	
	60-70		0,56	0,68	0,78	0,85	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	
	70-80		0,52	0,64	0,74	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	
	80-90		0,50	0,61	0,70	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	
	>90			0,59	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	

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

Земельные участки под жилую застройку	аналог											
		Растояние до МКАД, км	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
объект оценки	<10		1,00	1,85								
	10-20	0,54	1,00	1,33	1,61	1,85						
	20-30		0,75	1,00	1,21	1,39	1,55	1,71	1,85	1,98		
	30-40		0,62	0,83	1,00	1,15	1,29	1,41	1,53	1,64	1,75	
	40-50		0,54	0,72	0,87	1,00	1,12	1,23	1,33	1,43	1,52	
	50-60			0,64	0,76	0,89	1,00	1,10	1,19	1,28	1,36	
	60-70			0,59	0,71	0,81	0,91	1,00	1,08	1,16	1,24	
	70-80			0,54	0,65	0,75	0,84	0,92	1,00	1,07	1,14	
	80-90			0,50	0,61	0,70	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	
	>90				0,57	0,66	0,74	0,81	0,88	0,94	1,00	

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

	аналог											
		Растояние до МКАД, км	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
объект оценки	<10		1,00	1,49	1,79							
	10-20	0,67	1,00	1,36	1,49	1,60	1,70	1,79	1,87	1,95		
	20-30	0,58	0,83	1,00	1,13	1,24	1,33	1,41	1,49	1,56	1,62	
	30-40		0,74	0,89	1,00	1,10	1,18	1,25	1,32	1,38	1,44	
	40-50		0,67	0,81	0,91	1,00	1,08	1,14	1,20	1,26	1,31	
	50-60		0,62	0,75	0,85	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,22	
	60-70		0,59	0,71	0,80	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,15	
	70-80		0,56	0,67	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09	
	80-90		0,53	0,64	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	
	>90		0,51	0,62	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00	

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

1. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

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

Таблица 35.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

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

Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам¹.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,25	1,50	1,80	1,94						
50-100	0,74	1,00	1,18	1,33	1,44	1,83	1,80	1,66	1,79	1,74	1,78
100-200	0,63	0,84	1,00	1,12	1,22	1,29	1,35	1,40	1,44	1,47	1,51
200-300	0,56	0,75	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,25	1,28	1,31	1,34
300-400	0,51	0,69	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24
400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,14	1,17
500-600		0,62	0,74	0,83	0,92	0,99	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
600-700		0,60	0,71	0,80	0,89	0,96	1,00	1,02	1,06	1,07	
700-800		0,59	0,70	0,78	0,86	0,90	0,96	1,00	1,02	1,05	
800-900		0,57	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02
>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,86	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00

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

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

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,31	1,55	1,75	1,90						
50-100	0,77	1,00	1,19	1,34	1,45	1,55	1,62	1,69	1,75	1,80	1,85
100-200	0,65	0,84	1,00	1,13	1,23	1,31	1,37	1,43	1,48	1,52	1,57
200-300	0,57	0,75	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,31	1,35	1,38
300-400	0,53	0,69	0,81	0,92	1,00	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24	1,27
400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	1,20
500-600		0,62	0,73	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14
600-700		0,59	0,70	0,79	0,86	0,91	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10
700-800		0,57	0,68	0,77	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
800-900		0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
>900		0,54	0,64	0,72	0,78	0,83	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00

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

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

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

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
<10	1,00	1,47	1,79								
10-30	0,58	1,00	1,21	1,36	1,47	1,57	1,65	1,72	1,79	1,85	
30-50	0,56	0,82	1,00	1,12	1,21	1,29	1,36	1,42	1,47	1,54	
50-70	0,50	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,21	1,27	1,32	1,37	
70-90		0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	
90-110		0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	
110-130		0,61	0,74	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,13	
130-150		0,59	0,70	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	
150-170		0,56	0,68	0,76	0,82	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	
>170		0,54	0,65	0,73	0,79	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	

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

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

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

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

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

Площадь, га	аналог				
	<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
<1	1,00	1,26	1,65	1,98	
1-2,5	0,73	1,00	1,21	1,43	1,53
2,5-5	0,61	0,83	1,00	1,19	1,35
5-10	0,51	0,70	0,84	1,00	1,14
>10		0,61	0,74	0,88	1,00

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

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

Площадь, сот.	аналог										
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170	
<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	0,85	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	1,06	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	0,50	0,65	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	

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

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

Таблица 57. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Земельные участки по всем сегментам¹.

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,33	1,56	1,75	1,89						
50-100	0,75	1,00	1,19	1,32	1,43	1,51	1,58	1,65	1,69	1,73	1,77
100-200	0,64	0,85	1,00	1,12	1,21	1,29	1,34	1,40	1,43	1,47	1,50
200-300	0,57	0,76	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,28	1,31	1,34
300-400	0,53	0,70	0,82	0,93	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24
400-500		0,66	0,78	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12	1,14	1,17
500-600		0,63	0,74	0,84	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12
600-700		0,61	0,72	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,05	1,08
700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
800-900		0,56	0,68	0,76	0,83	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02
>900		0,54	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,93	0,95	0,98	1,00

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

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

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,40	1,72	2,00							
50-100	0,71	1,00	1,23	1,43	1,57	1,69	1,79	1,87	1,95		
100-200	0,58	0,81	1,00	1,16	1,28	1,37	1,45	1,52	1,59	1,64	1,70
200-300	0,50	0,70	0,86	1,00	1,10	1,18	1,25	1,31	1,37	1,42	1,48
300-400		0,64	0,78	0,91	1,00	1,07	1,14	1,19	1,24	1,29	1,33
400-500		0,59	0,73	0,84	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,23
500-600		0,56	0,69	0,80	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17
600-700		0,53	0,66	0,76	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
700-800		0,51	0,63	0,73	0,81	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900			0,61	0,71	0,78	0,84	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
>900			0,59	0,68	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00

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

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

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

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
<50	1,00	1,26	1,48	1,61	1,73	1,82	1,90	1,95		
50-100	0,80	1,00	1,16	1,28	1,37	1,45	1,51	1,55	1,61	1,68
100-200	0,69	0,86	1,00	1,11	1,19	1,25	1,30	1,34	1,39	1,42
200-300	0,62	0,78	0,90	1,00	1,07	1,13	1,18	1,21	1,25	1,28
300-400	0,58	0,73	0,84	0,93	1,00	1,05	1,10	1,13	1,17	1,22
400-500	0,55	0,69	0,80	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,11	1,15
500-600	0,53	0,66	0,77	0,85	0,91	0,96	1,00	1,02	1,05	1,09
600-700	0,51	0,65	0,75	0,83	0,89	0,94	0,98	1,00	1,04	1,08
700-800	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,90	0,94	0,96	1,00	1,02
800-900	0,49	0,61	0,71	0,78	0,84	0,88	0,92	0,94	0,98	1,00
>900	0,48	0,59	0,70	0,77	0,82	0,86	0,90	0,92	0,96	1,00

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

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

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
<50	1,00	1,47	1,84							
50-100	0,68	1,00	1,25	1,46	1,62	1,74	1,85	1,94		
100-200	0,54	0,80	1,00	1,17	1,29	1,39	1,48	1,55	1,61	1,67
200-300		0,68	0,85	1,00	1,11	1,19	1,26	1,32	1,38	1,43
300-400		0,62	0,77	0,90	1,00	1,08	1,14	1,20	1,25	1,29
400-500		0,57	0,72	0,84	0,93	1,00	1,05	1,11	1,16	1,20
500-600		0,54	0,68	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13
600-700		0,52	0,65	0,76	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
700-800		0,50	0,62	0,73	0,80	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04
800-900		0,49	0,60	0,70	0,78	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00
>900		0,48	0,58	0,68	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	1,00

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

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

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

Площадь, сот.	аналог									
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	>170
<10	1,00	1,34	1,55	1,69	1,79	1,88	1,95			
10-30	0,75	1,00	1,16	1,26	1,34	1,40	1,45	1,50	1,55	1,60
30-50	0,65	0,86	1,00	1,09	1,18	1,21	1,25	1,30	1,34	1,38
50-70	0,59	0,79	0,92	1,00	1,08	1,11	1,15	1,19	1,23	1,27
70-90	0,56	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19
90-110	0,53	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14
110-130	0,51	0,69	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,10
130-150	0,50	0,66	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,08
150-170	0,49	0,65	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03
>170	0,48	0,63	0,72	0,79	0,84	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00

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

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

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

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

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

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

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

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

Площадь, сот.	аналог														
	<10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-190	190-210	210-230	230-250	250-270	>270
<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	1,17	1,18					
50-70	0,76	0,89	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13					
70-90	0,74	0,86	0,93	0,97	1,00	1,02	1,05	1,06	1,08	1,10					
90-110	0,72	0,84	0,90	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07					
110-130	0,70	0,82	0,89	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05					
130-150	0,69	0,81	0,87	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03					
150-170	0,68	0,80	0,86	0,90	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,02					
>170	0,67	0,78	0,84	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00					

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

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

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

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
<50	1,00	1,41	1,83	1,93						
50-100	0,71	1,00	1,20	1,35	1,46	1,54	1,61	1,68	1,71	1,75
100-200	0,59	0,84	1,00	1,13	1,22	1,29	1,35	1,40	1,43	1,47
200-300	0,53	0,74	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,27	1,30
300-400		0,68	0,82	0,92	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,20
400-500		0,65	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,11	1,13
500-600		0,62	0,74	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09
600-700		0,60	0,71	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,02	1,05
700-800		0,58	0,70	0,79	0,85	0,90	0,94	0,98	1,00	1,02
800-900		0,57	0,68	0,77	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00
>900		0,56	0,67	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,96	1,00

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

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

Площадь, сот.	аналог									
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900
<50	1,00	1,25	1,46	1,62	1,74	1,83	1,91			
50-100	0,69	1,00	1,16	1,29	1,38	1,45	1,51	1,57	1,61	1,65
100-200	0,69	0,87	1,00	1,11	1,19	1,26	1,31	1,35	1,39	1,43
200-300	0,62	0,78	0,90	1,00	1,07	1,13	1,18	1,22	1,25	1,29
300-400	0,58	0,73	0,84	0,93	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,20
400-500	0,55	0,69	0,80	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14
500-600	0,52	0,66	0,76	0,85	0,91	0,96	1,00	1,03	1,07	1,09
600-700	0,51	0,64	0,74	0,82	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06
700-800	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03
800-900	0,50	0,60	0,70	0,78	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00
>900	0,49	0,59	0,68	0,76	0,81	0,86	0,89	0,93	0,95	1,00

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

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

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

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

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

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

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки											
<50	1,00	1,43	1,76								
50-100	0,70	1,00	1,24	1,44	1,59	1,71	1,81	1,90	1,98		
100-200	0,57	0,81	1,00	1,17	1,29	1,38	1,47	1,54	1,60	1,66	1,71
200-300		0,69	0,86	1,00	1,10	1,19	1,29	1,32	1,37	1,42	1,47
300-400		0,63	0,78	0,91	1,00	1,08	1,14	1,20	1,24	1,29	1,33
400-500		0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,24
500-600		0,55	0,68	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17
600-700		0,53	0,65	0,75	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11
700-800		0,50	0,62	0,73	0,80	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07
800-900		0,50	0,60	0,70	0,78	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03
>900		0,58	0,69	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00	

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

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 36.

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

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

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



Таблица 36.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

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

Таблица 32

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

Таблица 33

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России		аналог					
Площадь, кв.м		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,15	1,27	1,37	1,52	1,59
	1500-3000	0,87	1,00	1,10	1,19	1,32	1,38
	3000-6000	0,78	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		<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, рассчитываемые по всей совокупности земельных участков в России

Справочник: оценка 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	0,96	1,00

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

Таблица 35

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

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

Таблица 36

Земельные участки г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	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, рассчитываемые по всей совокупности земельных участков в городе (категории городов)

Справочник: оценка 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	0,66	0,83	0,94	1,00



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

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

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее млн. чел.		аналог			
Площадь, кв.м		<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	1,23
	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		аналог				
Площадь, кв.м		<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		аналог				
Площадь, кв.м		<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.statirelt.ru (см. табл. 37).

Таблица 37.

Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2025 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)

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

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

$C = b \cdot S^a$

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

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

b – коэффициент активности рынка,

a – «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 StatPmant 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 _с)
более 1 млн. человек	0,606	-0,15	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,619	-0,17	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,655	-0,19	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,19}$
поселения до 50 тыс. человек	0,612	-0,24	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,24}$
Категория земельного участка	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K _с)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,638	-0,26	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,582	-0,30	$K_s = (S_0/S_a)^{-0,30}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

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

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemnykh-uchastkov/3687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2025-goda>

Наличие коммуникаций

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

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.



В табл. 38 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 38.

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



9.3.1.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3.1.2. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ГАЗОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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



Таблица 133. Окончание.

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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

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

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

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

Таблица 154. Окончание.

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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

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

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

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

9.3.1.3. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ВОДОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 182. Окончание.

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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

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

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

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



9.3.1.4. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – КАНАЛИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 210. Окончание.

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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Коммуникация		аналог											
		Отсутствует	Э	Г	В	К	ЭГ	ЭК	ГВ	ГК	ВК	ЭГВК	ЭГВК
Объект оценки	Отсутствует	0%	-15%	-14%	-15%	-17%	-26%	-26%	-27%	-29%	-30%	-45%	
	Э	17%	0%	1%	-3%	-15%	-15%	-17%	-15%	-16%	-18%	-40%	
	Г	16%	-1%	0%	-3%	-4%	-16%	-16%	-16%	-17%	-19%	-40%	
	В	16%	1%	2%	0%	-2%	-15%	-16%	-14%	-16%	-17%	-39%	
	К	21%	2%	4%	2%	0%	-13%	-13%	-12%	-14%	-15%	-38%	
	ЭГ	33%	16%	19%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-29%	
	ЭВ	28%	18%	19%	17%	15%	0%	0%	-2%	1%	-1%	-29%	
	ЭК	42%	21%	22%	20%	17%	2%	2%	0%	3%	1%	-1%	-27%
	ГВ	37%	17%	18%	16%	14%	-1%	-1%	-3%	0%	-2%	-4%	-20%
	ГК	40%	20%	21%	19%	16%	1%	1%	-1%	2%	0%	-4%	-20%
	ВК	43%	22%	23%	21%	18%	3%	3%	1%	4%	2%	0%	-28%
	ЭГВК	55%	48%	51%	51%	49%	40%	40%	37%	42%	39%	36%	0%

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

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

В табл. 39 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 39.

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 59¹⁶

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

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

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

Таблица 60¹⁷

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

Таблица 61

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

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

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

Таблица 62¹⁸

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

Таблица 63

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

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

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

Таблица 64¹⁹

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

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

3. Исследования, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены в табл. 40.

Таблица 40.

Значения поправок – корректировок цены земельных участков в зависимости от наличия коммуникаций
на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)

Исследования 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 плановарностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета StatRиелт 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 при наличии только одного вида коммуникаций			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,22	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,11	1,28	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

Примечания:

- Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
 - Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
 - 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.
 - При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
 - Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (иные непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
- В застроенных населенных пунктах проведение 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 подвода 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 применяются корректировки на коммуникации.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelynykh-uchastkov/3693-na-kommunikatsii-zemelynykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Рельеф объекта

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

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

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

Таблица 41.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки по всем сегментам		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,84
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,79	0,81
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,83
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,89
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков с изъятием рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,83



Матрицы коэффициентов

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

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		ровный рельеф	рельеф с изъятиями
объект оценки	ровный рельеф	1,00	1,24
	рельеф с изъятиями	0,81	0,90

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

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

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

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

Передан через Диадок 28.03.2025 14:15 GMT+03:00

01d92875-9ac5-4946-a82c-a9f8a0c5b5f5

Страница 84 из 236

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

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

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

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

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

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва и Московская область	0,83	0,73 - 0,93
2	Санкт-Петербург	0,77	0,67 - 0,86
3	города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,84	0,74 - 0,94
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.	0,78	0,68 - 0,88
5	города с численностью населения до 500 тыс. чел.	0,78	0,69 - 0,88
6	Курортные регионы	0,78	0,69 - 0,88

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

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

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

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



на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)



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

Итоги расчета Статистипт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки (категория: земля населенных пунктов, земля сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земля промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения), а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства**; 2. Земельные участки с вытянутой или коридорной формой, обустроенной 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***	0,74	0,91	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,15	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,27	1,19

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку

** - 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

*** - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приращению и последнему участку (объектосому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статистипт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или неостроиваемых рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статистипт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть внесена только к этой части участка

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 (3-5%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3698-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Форма объекта

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

1. Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от формы, представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы



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

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

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

Матрицы коэффициентов

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

Земельные участки по всем сегментам	аналог	
	правильная форма	неправильная форма
объект оценки		
правильная форма	1,00	1,09
неправильная форма	0,92	1,00

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

Земельные участки под индустриальную застройку	аналог	
	правильная форма	неправильная форма
объект оценки		
правильная форма	1,00	1,01
неправильная форма	0,99	1,00

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

Земельные участки под жилую застройку	аналог	
	правильная форма	неправильная форма
объект оценки		
правильная форма	1,00	1,11
неправильная форма	0,90	1,00



Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

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

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

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)

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

Итоги расчета Статистик на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земель населенных пунктов, земель государственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использования 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 овальными или иррегулярными формами, обустроенной пересеченными рельефом местностью; 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***	0,74	0,91	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городскую парк, природный ландшафт	1,08	1,15	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,27	1,19

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять данную корректировку.

** - 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.

*** - описание к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по производству исследуемого участка (физическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (оценываемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статистик». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или неосвоенных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статистик».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка.

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, ровный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Ставки капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3698-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики».

Передан через Диадок 28.03.2025 14:35 GMT+03:00

01d92875-9ac5-4946-a82c-a9f8a0c53b5f

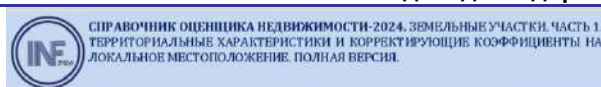
Страница 87 из 236

коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 43.

Таблица 43.

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



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

Таблица 227. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,85	0,87
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,86	0,84	0,88
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,84	0,83	0,85
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,93	0,92	0,94
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков с подъездными путями без покрытия к удельной цене аналогичных земельных участков с асфальтированными подъездными путями	0,89	0,88	0,90

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов²⁹

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

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

Матрицы коэффициентов

Таблица 229. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
		асфальт. подъезд	без покрытия
объект оценки	асфальт. подъезд	1,00	1,06
	без покрытия	0,86	1,00

Таблица 230. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

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

Таблица 231. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Асфальтирование подъездного пути к участку», усредненные по городам России.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

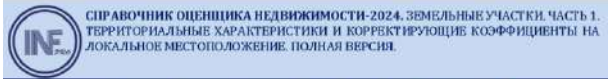
Вышеуказанные исследования представлены:

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 44, 45.

Таблица 44.

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



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

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

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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

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



Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

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

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

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

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

Таблица 45.

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 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)

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

Итоги расчета Статриепт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий "земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства**; 2. Земельные участки с неправильной или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования***	0,74	0,91	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,15	1,11
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,27	1,19

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку

** - 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.

*** - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проводно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по привлечению исследуемого участка к общему (экономическому и инженерно-техническому) состоянию сравнимого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриепт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или невосстребованных рынком (бросовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриепт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть оценена только к этой части участка

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 (3-5%), пересеченный (5-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-q/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3698-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2025-qoda>

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

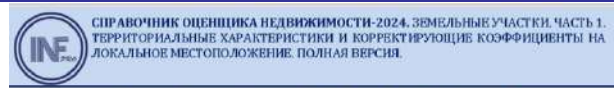
Вышеуказанные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 46.



Таблица 46.

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



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

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

Таблица 376. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,76	0,75	0,78
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных на удалении от них	0,73	0,71	0,75

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

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

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

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

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

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

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

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 47.



Таблица 47.

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

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 17.01.2025 г.)

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:			1,00
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,07	1,20	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,02	1,13	1,07
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,09	1,29	1,18
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества, бутовый, бетонный или кирпичный) с оборудованными воротами и калитками	1,10	1,32	1,20
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества, штакетный, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,07	1,12	1,09
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

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

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

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

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

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

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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

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

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

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



Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁰

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

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

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

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

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,88	0,65	0,90
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,90	0,68	0,92
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,90	0,87	0,92
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,87	0,64	0,90
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории	0,83	0,81	0,85

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

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

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

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

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

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

Матрицы коэффициентов

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

Земельные участки по всем сегментам		аналог	
объект оценки	есть	1,00	1,14
	нет	0,88	1,00

Таблица 186. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог	
объект оценки	есть	1,00	1,12
	нет	0,90	1,00

Таблица 187. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под коммерческую застройку		аналог	
объект оценки	есть	1,00	1,12
	нет	0,90	1,00

Таблица 189. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

Земельные участки под объекты рекреации		аналог	
объект оценки	есть	1,00	1,20
	нет	0,83	1,00

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена как «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается от 6 до 9 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 инструментальный 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.

Оцениваемый земельный участок оценивается при допущении, что на нём отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства (улучшения).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

При рассмотрении возможной застройки оцениваемого земельного участка анализ проводится с учетом того, что данный участок свободен от какой-либо застройки (т.е. не застроен).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, оценщик пришел к нижеследующим выводам.

Физическая возможность

Учитывая физические характеристики земельного участка, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на нём физически возможно строительство:

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

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самого земельного участка.

Передан через Диадок 28.03.2025 14:15 GMT+03:00

01d92875-9ac5-4946-a82c-a9f8a0c53b5f

Страница 95 из 236



Правомочность

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7 п. 2), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно правоустанавливающим документам, рассматриваемый земельный участок имеет категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства.

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

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка как незастроенного является его использование в целях для сельскохозяйственного производства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка в целях для сельскохозяйственного производства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 48.

Таблица 48.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с сельскохозяйственным производством	Деятельность, не связанная с сельскохозяйственным производством
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участка является его использование в текущем состоянии (участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства).



РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Основные понятия оценки

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

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

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

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

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

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это



дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

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

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

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

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

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.



К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участков может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^n (C_{ec}^i + \sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)) * K_i,$$

где:

C_{ec}^i - стоимость единицы сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога,

рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

Расчетная зависимость, реализуемая при формировании статистической расчетной зависимости, имеет следующий вид (общее формализованное представление):

$$C_{ec} = f(U_1, U_2, \dots, U_n),$$

где:

$U_1, U_2, \dots, U_n$ - характеристики объекта оценки;

f - оператор функциональной зависимости, связывающей величины характеристики объекта оценки и стоимость единицы сравнения.

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя

отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраиваемыми. Экономический износ, как правило, является неустраиваемым. При этом износ является устранимым, если затраты на



его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО VI).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

2. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты;



Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

3. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;



- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве проверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.



РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 49.

Таблица 49.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод корректировок	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется
Метод регрессионного анализа	В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	



Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод выделения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемый земельный участок является незастроенным. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемый земельный участок является незастроенным. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод предполагаемого использования	На дату проведения оценки оцениваемый земельный участок сдан в долгосрочную аренду, что подтверждается Договором аренды. На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельного участка в аренду, с учетом дохода от его продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия долгосрочного Договора аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
Метод капитализации земельной ренты	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод капитализации земельной ренты) оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод остатка) оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.2.1 Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i * (1-r)^i \quad (1)$$



где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1..n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае **метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1..n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

Введение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации дохода**. Традиционно модель метода капитализации дохода описывается зависимостью вида:

$$PV = \frac{I}{R}, \quad (3)$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (3) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке, выполняется следующий алгоритм:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;



- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к оценке объекта (объектов) оценки принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Наличие договора аренды земельного участка позволяет рассматривать только один вариант использования этого земельного участка – сдача в аренду на срок и по арендной ставке, предусмотренных договором аренды с последующей продажей объекта (земельного участка) по рыночной стоимости (после окончания срока аренды). При этом реализуется алгоритм идентичный алгоритму расчета для метода дисконтирования денежных потоков.

Обоснование периода прогнозирования.

Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре аренды оцениваемого земельного участка, а именно Договор аренды действует 20 лет начиная с 26.07.2024 г., т.е. до 26.07.2044 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит 232 месяца ((26.07.2044 - 28.03.2025)/365*12=232) или 19,33 года.

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток дохода в течение периода прогнозирования.

Способность оцениваемого земельного участка приносить доход в течение периода прогнозирования определяется Договором аренды.

Дополнительно к анализу возможности объекта (объектов) оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, были определены:

- величины и временной структуры доходов от использования земельного участка;
- величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения дохода от использования земельного участка.

Доход от использования земельного участка определяется величиной арендной платы.

Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре аренды недвижимого имущества № 1913У/24 от 26.07.2024 г.

Размер ежемесячной арендной платы рассчитывается по формуле:

$$(1,2*0,3*K/12)/100, \text{ в том числе НДС } 20\%,$$

где:

К – кадастровая стоимость земельного участка;

1,2 – ставка НДС;

Н – налоговая ставка, применяемая для расчета земельного налога в отношении Объекта;

Таким образом, размер ежемесячной арендной платы за пользование объектом, без учета НДС, будет рассчитывается по формуле:

$$A=(0,3*K/12)/100,$$

где:

К – кадастровая стоимость земельного участка.



В настоящем отчете в качестве **операционных расходов**, которые несет собственник объекта (объектов) оценки, рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным заказчиком оценки (Решение Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха» № 02/03 от 10.06.2015 г.), применяется налоговая ставка 0,3% в год от кадастровой стоимости земельного участка.

Размер ежемесячного земельного налога определяется на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{налог}} = \frac{0,3\% * C_{\text{кад.}}}{12},$$

где:

0,3 - ставка годового земельного налога;

12 - количество месяцев в году;

$C_{\text{кад.}}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. Значение данного показателя определялось на основе данных, представленных на публичной кадастровой карте (https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.117950950859615&coordinate_x=4239701.552385979&coordinate_y=7506294.762256088&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=跨%2C賑).

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельных участков определялся как разность между доходами и операционными расходами.

Из представленных выше формул видно, что величина дохода - ежемесячной арендной платы, без учета НДС, равна значению операционных расходов - ежемесячному земельному налогу.

Таким образом, величина арендных платежей равна величине уплачиваемых налогов, т.е. чистый операционный доход от использования оцениваемого земельного участка составляет 0 руб. (отсутствует).

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохранит способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия Договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельных участков по рыночной стоимости без учета обременений (Договора аренды). Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен ниже.

Для расчета постпрогнозной стоимости объекта (объектов) оценки необходимо определить стоимость оцениваемого земельного участка без учета обременения в виде аренды.

Для решения данной задачи использовался метод регрессионного анализа.

Определение стоимости объекта (объектов) методом регрессионного анализа предполагает следующую последовательность действий:

- подготовку массива исходных данных, предполагающую: выбор объектов-аналогов; выбор единицы сравнения; определение ценообразующих факторов;
- формирование модели ценообразования;
- расчет стоимости объекта (объектов) оценки на основании сформированной модели ценообразования.

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

На этапе сбора информации выяснилось, что в открытом доступе отсутствует достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов аналогичных объекту (объектам) оценки.

По мнению оценщика, причиной этого послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Исходя из этого, при определении стоимости объекта (объектов) оценки в рамках сравнительного (рыночного) подхода, оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных ofert) объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки и взятых из открытых источников сети Internet (всемирная система объединённых компьютерных сетей для хранения и передачи информации).

Периодические издания, выпускаемые в бумажном виде не использовались, так как, в большинстве случаев, информацию, публикуемую в периодических изданиях, можно найти в сети Internet.

В частности, были использованы сайты сети Internet (ссылки на которые представлены в



Приложении 1 к настоящему отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

Выбор данных источников информации обусловлен тем, что данные интернет сайты, по мнению оценщика, содержат наибольший объем рыночных данных по продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 20 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

В результате проведенного оценщиком анализа информации, размещенной в указанных выше источниках, из общего массива данных в качестве объектов-аналогов использовались объекты, выбранные для ценового анализа в разделе «Анализ рынка», наиболее схожие с объектом (объектами) оценки по указанным характеристикам.

Описание выбранных объектов-аналогов, представлено в разделе 3.2.3 настоящего отчета.

В рамках настоящего отчета, выбор объектов в качестве объектов-аналогов обусловлен следующим:

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 15 настоящего отчета.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{зв}$ - 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 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_{3y} - 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 - разрешенное использование объекта;
- физические характеристики объекта, а именно: наличие коммуникаций, рельеф объекта, форма объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;



- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: наличие подъездных дорог, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

идентичны (не имеют существенных отличий) или отличия выявить невозможно для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов и не участвуют в дальнейших расчетах.

Такие характеристики местоположения объектов-аналогов, как: адрес объекта, типовая зона в пределах региона, учтены в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

Такая характеристика местоположения, как типовая зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась.

В соответствии с проведенным исследованием закономерностей ценообразования для объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки, были определены следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов:

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- характеристика вида использования - категория объекта;
- характеристика местоположения – удаление от МКАД;
- физическая характеристика – площадь объекта;
- другие характеристики - наличие факторов, повышающих стоимость объектов.

Формирование модели ценообразования

Для проведения дальнейших расчетов необходимо проведение процедуры формализации качественной характеристики вида использования объектов-аналогов «категория объекта».

Для решения указанной задачи использовалась процедура перекодирования. Для проведения процедуры перекодировки качественных характеристик может быть применен метод оптимизации, заключающийся в том, что каждой градации x_{jq} признака x_j ставится в соответствие среднее арифметическое наблюдаемых значений y_i зависимого признака по всем объектам, которые имеют то же значение градации $x_{ij}=x_{jq}$. Пусть в исходной выборке данных, состоящей из n объектов, набралось n_q объектов, у которых значение рассматриваемого фактора совпало с градацией x_{jq} .

Тогда этой градации можно присвоить числовую метку $\tilde{x}_j^q$:

$$\tilde{x}_j^q = \frac{1}{n_q} \sum_{x_{ij}=x_{jq}} y_i$$

Такая перекодировка хорошо интерпретируема и максимизирует корреляцию. Заметим, что в многомерном случае такой подход может быть обоснован только для наиболее значимых факторов, влияние которых на значения y очевидно. В этом случае рекомендуется использовать метод *последовательного числового перекодирования*.

Пусть построена регрессионная модель, в которую включено k_1 уже оцифрованных признаков (количественные, бинарные и уже оцифрованные неколичественные признаки). Тогда в качестве числовых меток $\tilde{x}_j^q$ для градаций x_j^q нового неколичественного влияющего фактора, можно рассмотреть средние арифметические остатков ε_i , рассчитанные для тех объектов, у которых значения данного признака совпадают с градацией x_j^q :

$$\tilde{x}_j^q = \frac{1}{n_q} \sum_{x_{ij}=x_j^q} \varepsilon_i,$$

где:

$\varepsilon_i = y_i - \tilde{y}_i$ – разности между наблюдаемыми и модельными значениями результирующего признака, то есть та часть реальных рыночных цен, которую не удалось объяснить с помощью регрессионной модели с k_1 переменными.

Таким образом, в отличие от «прямой оптимизации» при последовательном перекодировании рассматривается влияние признака на еще необъясненную моделью часть наблюдаемых ценовых значений. Оцифровка является оптимизационной – она минимизирует остаточную разность квадратов регрессии.

При проведении настоящей оценки была принята следующая процедура последовательной перекодировки:

- формировалась экспоненциальная регрессионная модель для числовых характеристик (факторов) – «удаление объекта от МКАД» и «площадь объекта»;
- рассчитывалась ошибка аппроксимации для каждого объекта-аналога;



- рассчитывалась среднее значение ошибки для объектов с идентичной оцифровкой качественной характеристики «категория объекта».

Первым этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Это связано с тем, что, как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

Для проведения дальнейших расчетов учтена поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.

В рамках настоящего отчета величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе данных, представленных на аналитическом портале www.statirelt.ru (см. в табл. 50).

Таблица 50.

Значения величины поправки на уторгование при продаже земельных участков

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2025 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)

0 -

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statirelt.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственно-складские) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,80	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки, окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ³ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,99	0,95	0,95	0,95	0,94
4	ДНП ³ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,97	0,94	0,94	0,94	0,93
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки, окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,74	0,92	0,88	0,89	0,88	0,86
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта их продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка	0,78	0,97	0,92	0,92	0,92	0,90

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

Примечания:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.

2. При достижении арматурирования и обсаживания заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;

- верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижной окружающей среде, с высоким пешеходным или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.

3. Анализ опубликованной сети интернет с предоставлением объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости, скидки 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 года):

- 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 километровых зон 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://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-q/korrektirovki-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/3694-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnikh-uchastkov-na-01-01-2025-goda>.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным значению в размере (минус) 8%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Категория объекта
Объект 1	55 000 000	-8	50 600 000	12	35 800	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 2	80 000 000	-8	73 600 000	14	130 305	по границе река	земли сельскохозяйственного назначения

Передан через Диадок 28.03.2025 14:15 GMT+03:00

01d92875-9ac5-4946-a82c-a9f8a0c53b5f

Страница 114 из 236

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Категория объекта назначения
Объект 3	199 029 600	-8	183 107 232	16	165 858	по границе озера, рядом река	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 4	1 050 000	-8	966 000	58	7 574	водоем на участке	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 5	255 000 000	-8	234 600 000	24	251 979	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 6	720 000 000	-8	662 400 000	23	721 131	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 7	800 000 000	-8	736 000 000	27	802 611	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 8	333 333 333	-8	306 666 666	22	329 619	рядом водоем	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 9	9 930 000	-8	9 135 600	50	99 284	рядом водоем	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 10	47 000 000	-8	43 240 000	12	15 360	по границе водоем	земли населенных пунктов
Объект 11	25 000 000	-8	23 000 000	59	27 199	водоем на участке	земли населенных пунктов
Объект 12	28 000 000	-8	25 760 000	43	83 970	нет	земли населенных пунктов
Объект 13	750 000 000	-8	690 000 000	26	1 415 394	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 14	5 000 000	-8	4 600 000	54	40 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 15	4 873 000	-8	4 483 160	63	24 500	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 16	355 555 555	-8	327 111 111	27	343 647	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 17	200 000 000	-8	184 000 000	30	203 631	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 18	420 000 000	-8	386 400 000	27	419 037	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 19	47 250 000	-8	43 470 000	52	315 952	рядом река	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 20	18 000 000	-8	16 560 000	56	29 960	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 21	14 800 000	-8	13 616 000	29	24 500	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 22	50 000 000	-8	46 000 000	50	199 077	рядом река, озеро	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 23	35 000 000	-8	32 200 000	20	20 000	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 24	9 000 000	-8	8 280 000	56	113 688	по границе река	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 25	32 300 000	-8	29 716 000	64	725 102	нет	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 26	27 709 000	-8	25 492 280	66	230 914	рядом река	земли сельскохозяйственного назначения

Источник: 1. Анализ оценщика 2. Расчеты оценщика.

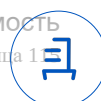
Вторым этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие других характеристик, в части наличия факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек). Это связано с тем, что, часть объектов-аналогов не имеют указанные факторы в отличие от оцениваемого объекта, который указанный фактор имеет.

В рамках настоящего отчета величина поправки на наличие факторов, повышающих стоимость

Передан через Диадок 28.03.2025 14:15 GMT+03:00

01d92875-9ac5-4946-a82c-a9f8a0c53b5f

Страница 115 из 236



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. 52.

Таблица 52.

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 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2025 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель 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 используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства**; 2. Земельные участки с вытянутой или изогнутой формы, обустроенной 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***	0,74	0,91	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,15	1,11
Уникальный	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,27	1,19

Примечания:

* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить данную корректировку;

** - 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;

*** - отнесение к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Поверочно или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночной цене) по приведенно исследуемого участка к (каждому, инженерно-техническому и экономическому) составу сравнимого (аналогового) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или неостребованных рынком (форсовых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статриелт».

Если фактор уменьшения (или увеличения) стоимости распространяется только на часть участка, то корректировка должна быть отнесена только к этой части участка

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 (3-5%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкая участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проводов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- и другие случаи, снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3698-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoogo-uchastka-i-panoramnyy-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

Формула для расчета значения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), имеет следующий вид:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\%,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента наличия улучшения для объекта оценки;

$K_{ОА}$ - среднее значение коэффициента наличия улучшения для объекта-аналога.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор отсутствует, составит:

$$П = \left(\frac{1,19}{1} - 1 \right) * 100\% = 19\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор есть, составит:

$$П = \left(\frac{1,19}{1,19} - 1 \right) * 100\% = 0\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие на территории или по границе водоёмов и рек), для объектов-аналогов № 2, 3, 10, 24 (у которых водные объекты по границе участка) и № 4 и 11 (у которых водоемы в границах участка), составит:

$$П = \left(\frac{1,19}{1,27} - 1 \right) * 100\% = -6\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), представлены в табл. 53.



Таблица 53.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после поправки, руб.	Поправка на наличие факторов ограничения использования, %	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория
Объект 1	50 600 000	19	60 214 000	1 682	12	35 800	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 2	73 600 000	-6	69 184 000	531	14	130 305	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 3	183 107 232	-6	172 120 798	1 038	16	165 858	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 4	966 000	-6	908 040	120	58	7 574	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 5	234 600 000	19	279 174 000	1 108	24	251 979	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 6	662 400 000	19	788 256 000	1 093	23	721 131	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 7	736 000 000	19	875 840 000	1 091	27	802 611	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 8	306 666 666	0	306 666 666	930	22	329 619	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 9	9 135 600	0	9 135 600	92	50	99 284	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 10	43 240 000	-6	40 645 600	2 646	12	15 360	земли населенных пунктов
Объект 11	23 000 000	-6	21 620 000	795	59	27 199	земли населенных пунктов
Объект 12	25 760 000	19	30 654 400	365	43	83 970	земли населенных пунктов
Объект 13	690 000 000	19	821 100 000	580	26	1 415 394	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 14	4 600 000	19	5 474 000	137	54	40 000	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 15	4 483 160	19	5 334 960	218	63	24 500	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 16	327 111 111	19	389 262 222	1 133	27	343 647	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 17	184 000 000	19	218 960 000	1 075	30	203 631	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 18	386 400 000	19	459 816 000	1 097	27	419 037	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 19	43 470 000	0	43 470 000	138	52	315 952	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 20	16 560 000	19	19 706 400	658	56	29 960	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 21	13 616 000	19	16 203 040	661	29	24 500	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 22	46 000 000	0	46 000 000	231	50	199 077	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 23	32 200 000	19	38 318 000	1 916	20	20 000	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 24	8 280 000	-6	7 783 200	68	56	113 688	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 25	29 716 000	19	35 362 040	49	64	725 102	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 26	25 492 280	0	25 492 280	110	66	230 914	земли сельскохозяйственного назначения

Источник: 1. Анализ оценщика 2. Расчеты оценщика.



На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния³ основных количественных характеристик объектов на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,8
Площадь	-0,1
Категория	подлежит процедуре перекодирования

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что характеристиками, влияющими на цену продажи рассматриваемых объектов, является:

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,8);

Такая характеристика, как «площадь», может использоваться в качестве вспомогательного фактора, т.к. для данной характеристики отмечается слабое значение корреляционной зависимости (-0,1).

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемому, представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым

Объект-аналог	Характеристика объекта			
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория объекта	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 1	12	35 800	земли сельскохозяйственного назначения	1 682
Объект 2	14	130 305	земли сельскохозяйственного назначения	531
Объект 3	16	165 858	земли сельскохозяйственного назначения	1 038
Объект 4	58	7 574	земли сельскохозяйственного назначения	120
Объект 5	24	251 979	земли сельскохозяйственного назначения	1 108
Объект 6	23	721 131	земли сельскохозяйственного назначения	1 093
Объект 7	27	802 611	земли сельскохозяйственного назначения	1 091
Объект 8	22	329 619	земли сельскохозяйственного назначения	930
Объект 9	50	99 284	земли сельскохозяйственного назначения	92
Объект 10	12	15 360	земли населенных пунктов	2 646
Объект 11	59	27 199	земли населенных пунктов	795
Объект 12	43	83 970	земли населенных пунктов	365
Объект 13	26	1 415 394	земли сельскохозяйственного назначения	580
Объект 14	54	40 000	земли сельскохозяйственного назначения	137
Объект 15	63	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	218
Объект 16	27	343 647	земли сельскохозяйственного назначения	1 133
Объект 17	30	203 631	земли сельскохозяйственного назначения	1 075
Объект 18	27	419 037	земли сельскохозяйственного назначения	1 097
Объект 19	52	315 952	земли сельскохозяйственного назначения	138
Объект 20	56	29 960	земли сельскохозяйственного назначения	658
Объект 21	29	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	661
Объект 22	50	199 077	земли сельскохозяйственного назначения	231
Объект 23	20	20 000	земли сельскохозяйственного назначения	1 916
Объект 24	56	113 688	земли сельскохозяйственного назначения	68
Объект 25	64	725 102	земли сельскохозяйственного назначения	49

3

Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

Значение коэффициента корреляции:
от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3)
от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5)
от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7)
от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9)
от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99)

Передан через Диадок 28.03.2025 14:15 GMT+03:00

01d92875-9ac5-4946-a82c-a9f8a0c53b5f

Страница 118 из 236



Объект-аналог	Характеристика объекта			
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория объекта	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 26	66	230 914	земли сельскохозяйственного назначения	110

Источник: 1. Анализ оценщика.

Процедура перекодировки качественной характеристики «категория объекта»

Двухфакторная модель «Удельная цена – «удаление от МКАД», «площадь объекта» имеет следующий вид:

$$C_{уд.} = 1916,11400 \cdot R - 28,3584021 \cdot R - 0,00036388 \cdot S_{об.},$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м
Объект 1	1 682	1 563	119
Объект 2	531	1 472	-941
Объект 3	1 038	1 402	-364
Объект 4	120	269	-149
Объект 5	1 108	1 144	-36
Объект 6	1 093	1 001	92
Объект 7	1 091	858	233
Объект 8	930	1 172	-242
Объект 9	92	462	-370
Объект 10	2 646	1 570	1 076
Объект 11	795	233	562
Объект 12	365	666	-301
Объект 13	580	664	-84
Объект 14	137	370	-233
Объект 15	218	121	97
Объект 16	1 133	1 025	108
Объект 17	1 075	991	84
Объект 18	1 097	998	99
Объект 19	138	327	-189
Объект 20	658	317	341
Объект 21	661	1 085	-424
Объект 22	231	426	-195
Объект 23	1 916	1 342	574
Объект 24	68	287	-219
Объект 25	49	-163	212
Объект 26	110	-40	150

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «категория объекта» представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 1		119
Объект 2		-941
Объект 3		-364
Объект 4		-149
Объект 5		-36
Объект 6		92
Объект 7		233
Объект 8		-242
Объект 9		-370
Объект 10	1 076	
Объект 11	562	



Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 12	-301	
Объект 13		-84
Объект 14		-233
Объект 15		97
Объект 16		108
Объект 17		84
Объект 18		99
Объект 19		-189
Объект 20		341
Объект 21		-424
Объект 22		-195
Объект 23		574
Объект 24		-219
Объект 25		212
Объект 26		150
Индекс для перекодирования (оцифровки)	446	-58

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таким образом, при проведении настоящих расчетов были приняты следующие количественные значения качественной переменной «категория объекта»:

- категория объекта «земли населенных пунктов» – 446;
- категория объекта «земли сельскохозяйственного назначения» – (минус) 58.

Результаты оцифровки качественной характеристики объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов

Объект-аналог	Количественные характеристики		Качественные характеристики	Удельная цена, руб./кв. м
	Удаление от МКАД, км	Площадь объекта, кв. м	Индекс, учитывающий категорию	
Объект 1	12	35 800	-58	1 682
Объект 2	14	130 305	-58	531
Объект 3	16	165 858	-58	1 038
Объект 4	58	7 574	-58	120
Объект 5	24	251 979	-58	1 108
Объект 6	23	721 131	-58	1 093
Объект 7	27	802 611	-58	1 091
Объект 8	22	329 619	-58	930
Объект 9	50	99 284	-58	92
Объект 10	12	15 360	446	2 646
Объект 11	59	27 199	446	795
Объект 12	43	83 970	446	365
Объект 13	26	1 415 394	-58	580
Объект 14	54	40 000	-58	137
Объект 15	63	24 500	-58	218
Объект 16	27	343 647	-58	1 133
Объект 17	30	203 631	-58	1 075
Объект 18	27	419 037	-58	1 097
Объект 19	52	315 952	-58	138
Объект 20	56	29 960	-58	658
Объект 21	29	24 500	-58	661
Объект 22	50	199 077	-58	231
Объект 23	20	20 000	-58	1 916
Объект 24	56	113 688	-58	68
Объект 25	64	725 102	-58	49
Объект 26	66	230 914	-58	110

Источник: 1. Расчеты оценщика.

На основе полученного массива данных была сформирована модель с учетом всех ценообразующих факторов.

В качестве исходных данных использовались значения количественных и оцифрованной качественной характеристики (фактора):



- удаление объекта от МКАД;
- площадь объекта;
- индекс, учитывающий категорию объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 8.

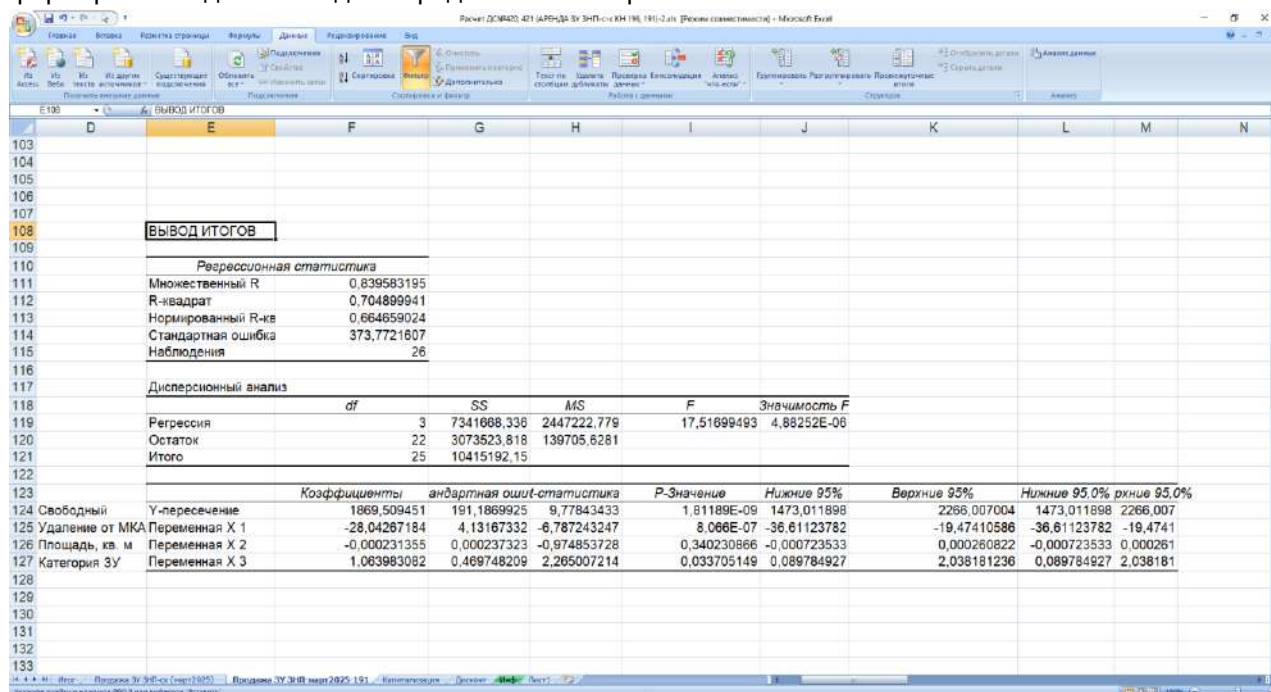


Рис. 8. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,7). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = 1869,50945 - 28,04267184 * R - 0,000231355 * S_{об.} + 1,063983082 * K,$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

При расчете удельной стоимости для объекта (объектов) оценки использовались следующие исходные данные:

R - удаление объекта от МКАД – 19 км, что соответствует фактическим данным;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м – согласно данным, представленным в документах на объект;

K - индекс, учитывающий категорию объекта – 446, что соответствует индексу категории объектов «земли населенных пунктов».

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, с учетом округлений, представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, без учета обременений

№ п/п	Кадастровый номер	Удаление от МКАД, км	Площадь по Выписке из ЕГРН, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Индекс, учитывающий категорию объекта	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0000000:191	19	395 397 +/- 440	395 397,0	446	1 720

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_{yd} – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, с учетом округлений

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь по Выписке из ЕГРН, кв. м	Площадь для расчетов, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб.
1	50:15:0000000:191	395 397 +/- 440	395 397,0	1 720	680 083 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков использовался метод кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставку дисконтирования для приведения денежного потока до налогообложения к дате анализа и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемыми.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска (премии за различные виды рисков, связанные со спецификой оцениваемого объекта). За базу для расчета принимается ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$R_{\text{капит}} = R_f + \Pi_{\text{риск инв.}} + \Pi_{\text{ликв}} + \Pi_{\text{инв.менед}}$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$\Pi_{\text{риск инв.}}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{\text{ликв}}$ - поправка на низкую ликвидность;

$\Pi_{\text{инв.менед}}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с

непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.

- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- ставку рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- государственные облигации РФ.
- Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.
- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

Итоговая расчетная зависимость, для определения R_f – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

I - размер среднегодовой инфляции.

Значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям, принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2023 г. – 2024 г. (период с 30.09.2024 по 27.03.2025 г. – за последние полгода относительно даты оценки, на основе последней официально опубликованной информации), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Рассчитанные средние значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	20,51
0,5	6	20,23
0,75	9	19,98
1	12	19,75
2	24	18,98
3	36	18,33



Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
5	60	17,31
7	84	16,59
10	120	15,89
15	180	15,25
20	240	14,92
30	360	14,6

Источник: 1. https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=30.09.2024&UniDbQuery.To=27.03.2025.

2. Расчеты оценщика.

На основе представленных данных по среднему значению бескупонной доходности, была построена модель изменения значения бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого земельного участка.

В качестве исходных данных для построения модели использовались средние значения бескупонной доходности для периода погашения от 15 до 20 лет (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого земельного участка).

В результате полученных расчетов, получена модель, имеющая следующий вид:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = -0,066 * T + 16,24 ,$$

где:

T - период погашения (оставшийся срок аренды ЗУ), лет.

Таким образом, для оцениваемого земельного участка значение данного показателя (оставшийся срок аренды 19,33 года), с учетом округлений, составит:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = -0,066 * 19,33 + 16,24 = 14,96$$

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 ретроспективных данных об инфляции (ИПЦ) в России, т.к. оценка проводится в условиях значительного систематического увеличения ключевой ставки ЦБ РФ (за период сентябрь 2022 г. – октябрь 2024 г. значение ключевой ставки ЦБ РФ увеличилось с 7,5% до 21%).

Данные о ретроспективных данных инфляции (ИПЦ) в России за последние 10 лет представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Данные о ретроспективных данных инфляции (ИПЦ) в России за последние 10 лет

Период	Значение инфляции, %
2024	9,51
2023	7,42
2022	11,92
2021	8,39
2020	4,91
2020	3,05
2019	4,27
2018	2,52
2017	5,38
2016	12,91
Среднее значение инфляции	7,03

Подтверждение информации



Период

Значение инфляции, %

Таблицы уровня инфляции

Инфляция в России

Главная

Таблицы

Графики

Калькуляторы

Обратная Связь

Таблицы инфляции

Таблица уровня инфляции по месяцам в годовом исчислении

Коэффициент инфляции в годовом исчислении, представленный в таблице ниже, рассчитывается как сумма коэффициентов инфляции за 12 месяцев, включая выбранный. Такой способ позволяет оценить динамику изменения уровня инфляции в целом, сглаживая сезонные отклонения.

Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Всего
2025	9.92	10.06											2.05
2024	7.44	7.67	7.69	7.82	8.29	8.58	9.13	9.04	8.62	8.53	8.88	9.51	9.51
2023	11.76	10.97	3.51	2.30	2.50	3.24	4.30	5.13	6.00	6.68	7.47	7.42	7.42
2022	8.74	9.16	16.70	17.83	17.11	15.90	15.09	14.30	13.67	12.63	11.97	11.92	11.92
2021	5.19	5.67	5.78	5.52	6.01	6.51	6.47	6.69	7.41	8.14	8.40	8.39	8.39
2020	2.42	2.31	2.55	3.10	3.03	3.21	3.37	3.57	3.67	3.98	4.42	4.91	4.91
2019	5.00	5.24	5.27	5.17	5.13	4.66	4.59	4.33	3.99	3.77	3.54	3.05	3.05
2018	2.21	2.20	2.36	2.41	2.42	2.30	2.50	3.07	3.39	3.55	3.83	4.27	4.27
2017	5.02	4.59	4.25	4.13	4.09	4.35	3.86	3.29	2.96	2.73	2.50	2.52	2.52
2016	9.77	8.06	7.26	7.24	7.30	7.48	7.21	6.84	6.42	6.09	5.76	5.38	5.38
2015	14.97	16.71	16.93	16.42	15.78	15.29	15.64	15.77	15.68	15.59	14.98	12.91	12.91

Источник: 1. <https://уровень-инфляции.рф/таблицы-инфляции> 2. [Расчеты оценщика](#).

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$K_{\text{скор.}} = \frac{1 + K / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

$K_{\text{скор.}}$ - скорректированное значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям (безрисковой ставки);

K - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям по состоянию на дату оценки.

I - размер среднегодовой инфляции.

Скорректированное значение ставки бескупонной доходности для оцениваемых земельных участков составит:

$$K_{\text{скор.}} = \frac{1 + 14,96 / 100}{1 + 7,03 / 100} - 1 = 0,741, \text{ что соответствует } 7,41\%$$

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 7,41%.

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в табл. 63.



Таблица 63.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений		9	3	0	0	2	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		9	6	0	0	10	0	0	0	0	0
Сумма						25					
Количество факторов						14					
Средневзвешенное значение балла						1,79					
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)						1,79					

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$r_{ликв} = \frac{R * n}{12},$$

где:

$r_{ликв}$ – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Согласно данным, представленным в разд. 3.2.1 настоящего отчета, срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 6 до 9 мес.

В рамках настоящего отчета, с учетом большой площади объекта оценки, использовалось округленное среднее значение указанных сроков экспозиции в размере 8 мес. ((6+9)/2=8 мес.)

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объекта равного 8 мес., для оцениваемого земельного участка, составит:

$$r_{ликв} = \frac{7,41 * 8}{12} = 4,94\%$$

Рассчитанное значение премии за низкую ликвидность в сути отражает размер скидки к цене объекта. Переход же к поправке на низкую ликвидность, которая входит в ставку дисконта осуществляется по формуле:



$$П_{ликв.} = \left(\frac{r_{ликв.} / 100}{1 - r_{ликв.} / 100} \right) * 100,$$

где:

$r_{ликв.}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, составит

$$П_{ликв.} = \left(\frac{4,94 / 100}{1 - 4,94 / 100} \right) * 100 = 5,2\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премию (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять до 5%.

Ввиду того, что оцениваемый земельный участок сдан в аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды. В сложившейся ситуации (существенно маленькая арендная ставка при большом сроке аренды объекта) значение данного риска экспертно оценивается на уровне 0,5%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Результаты расчета ставки дисконтирования	
Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	7,41
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	1,790
Премия за низкую ликвидность	5,20
Премия за инвестиционный менеджмент	0,5
Годовая ставка дисконтирования	14,9
Ежемесячная ставка дисконтирования	1,1639

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Как отмечалось ранее базовая расчетная зависимость для расчета стоимости объекта (объектов) оценки имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n},$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1...n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей $PV = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i}$ может быть

представлена зависимостью вида $\frac{1 - (1+r)^{-T}}{r}$ [8].

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать стоимость земельного участка свободного от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3y} = (A - OP) * \frac{1 - (1+r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{3y}}{(1+r)^T},$$

где:



A - размер арендной платы для оцениваемого земельного участка, руб./мес.;

OP - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.;

T - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.;

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

C'_{3Y} - стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемого земельного участка после окончания Договора аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$D = \frac{1}{(1+r)^T},$$

где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше;

T - оставшийся срок аренды земельного участка, мес.

Рассчитанное значение дисконтного множителя для продажи оцениваемого земельного участка после окончания Договора аренды, составит:

$$D = \frac{1}{(1+1,1639/100)^{232}} = 0,0682$$

Результаты расчета итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Результаты расчета итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода

Кадастровый номер	Стоимость, руб. без обременений	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход, руб.	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб.	Стоимость с действующим обременением, руб. с учетом округлений
50:15:0000000:191	680 083 000	0	232	1,1639	0	0,0682	46 381 650	46 381 650	46 400 000

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете был использован только один подход к оценке - доходный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

46 400 000 руб.

Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).



РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

46 400 000
(Сорок шесть миллионов четыреста тысяч)
рублей

Примечание: стоимость объекта оценки указана без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки (в соответствии с п. 1.4. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года).

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ



1. <https://vidnoye.cian.ru/sale/suburban/286278801/>

Купить участок 358 сот. Московская область, Ленинский городской округ, Молоковское с/пос - база ЦИАН, объявление 286278801

Продажа | Продажа земельных участков в Ленинском | Молоковское с/пос | Володарское шоссе | Коммерческая

Объявление 7 лет, 34-03 | 421 просмотр | 2 за неделю, 204 уникальных с марта 2024

Продается участок, 358 сот.

Московская область, Ленинский городской округ, Молоковское с/пос. На карте
 А/ Володарское шоссе 10 км от МКАД | Б/ Володарское шоссе 10 км от МКАД
 А/ Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе 10 км от МКАД

7 фото

55 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 53 350 000

Цена за сотку 153 601 Р/сот.

+7 966 050-67-44

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Сотрудник ЦИАН ID 102096688

Предоставил паспорт

ЖК «Архитектор» от ФСК

Рассрочка 0%. Готовые квартиры премиум-класса

Оценить сайт

Купить участок 358 сот. Московская область, Ленинский городской округ, Молоковское с/пос - база ЦИАН, объявление 286278801

Продажа | Продажа земельных участков в Ленинском | Молоковское с/пос | Володарское шоссе | Коммерческая

Объявление 7 лет, 34-03 | 421 просмотр | 2 за неделю, 204 уникальных с марта 2024

Продается участок, 358 сот.

Московская область, Ленинский городской округ, Молоковское с/пос. На карте
 А/ Володарское шоссе 10 км от МКАД | Б/ Володарское шоссе 10 км от МКАД
 А/ Москва - Аэропорт Домодедово, А-105 шоссе 10 км от МКАД

7 фото

55 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 53 350 000

Цена за сотку 153 601 Р/сот.

+7 966 050-67-44

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Сотрудник ЦИАН ID 102096688

Предоставил паспорт

ЖК «Архитектор» от ФСК

Рассрочка 0%. Готовые квартиры премиум-класса

Оценить сайт

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Ещё варианты? | Хочу посмотреть

или укажите подробности по телефону

+7 966 050-67-44

Об участке

Площадь 358 сот.

Коммуникации и удобства

Канализация	Нет
Электричество	Нет
Газ	Нет

Оценить сайт

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.764411575216588&coordinate_x=4214111.393381152&coordinate_y=7475483.717936668&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿

НСПД | Геоинформационный портал

Земельный участок: 50:21:0000000:48794

Информация Сервисы Объекты Часты 3У Сост

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	06.10.2022
Кадастровый номер	50:21:0000000:48794
Кадастровый квартал	50:21:0000000
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, в районе с. Остров
Площадь уточненная	35 800 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная

Легенда

НСПД | Геоинформационный портал

Земельный участок: 50:21:0000000:48794

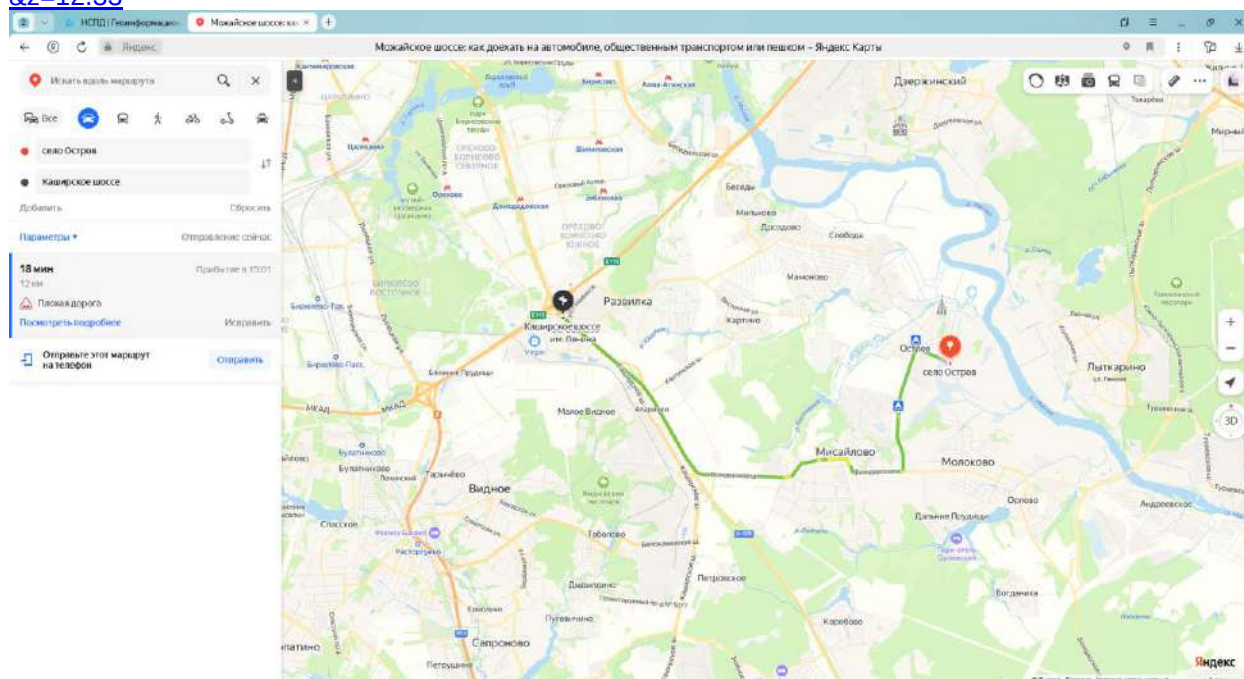
Информация Сервисы Объекты Часты 3У Сост

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	06.10.2022
Кадастровый номер	50:21:0000000:48794
Кадастровый квартал	50:21:0000000
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Ленинский городской округ, в районе с. Остров
Площадь уточненная	35 800 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	463 252 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	12,94 руб./кв. м

Легенда



https://yandex.ru/maps/?ll=37.834988%2C55.554561&mode=routes&rttext=55.581226%2C37.856007~55.589433%2C37.732158&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.33



2. <https://www.cian.ru/sale/suburban/281021382/%20-%20c/x>

Купить участок 13 га, Московская область, Пушкинский городской округ, Черновое д/п. Медведково - база ЦИАН, объявление 281021382

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы

Находимость в Ижевске > Продажа > Продажа земель/участков в Ижевске > Черновое д/п > Осташковское шоссе > Ярославское шоссе

Обновлено: 11 мая, 13:15 • 3550 просмотров, 9 за неделю, 793 уникальных нашла 2024

Продается участок, 13 га

Московская область, Пушкинский городской округ, Черновое д/п. На карте

А/ Ярославское шоссе 17 км от МКАД А/ Осташковское шоссе 17 км от МКАД

Модарское 24 мин. Бобушинская 25 мин. А/ Алтухово 28 мин.

4 фото

80 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 77 600 000

Цена за гектар 6 150 846 ₽/га

+7 966 057-99-85

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 97794523

Маслово Forest Club

Современный поселок в сосновом лесу. Индивидуальные программы приобретения - рассрочка 0%

4 фото

Отзыв о сайте

Купить участок 13 га, Московская область, Пушкинский городской округ, Черновое д/п. Медведково - база ЦИАН, объявление 281021382

Площадь участка 13 га

Адрес объекта отсутствует на Яндекс картах, поэтому указан ближайший.

Продается участок, 11 км от МКАД, обл. Московская, р-н Пушкинский.

Площадь 13 га. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.

Асфальтированный подъезд, В 5 мин. пешим ж/д ст. Таросовская. Река Клязьма 800м, Пироговский лес 1.5 км. Расстояние до МКАД 17 км.

Подробную информацию предоставим по запросу. Звоните!

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Ещё варианты? Хочу посмотреть

или укажите подробности по телефону

+7 966 057-99-85

Об участке

Площадь 13 га

Канализация Нет

Электричество Нет

Газ Нет

Коммуникации и удобства

80 000 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 77 600 000

Цена за гектар 6 150 846 ₽/га

+7 966 057-99-85

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 97794523

Маслово Forest Club

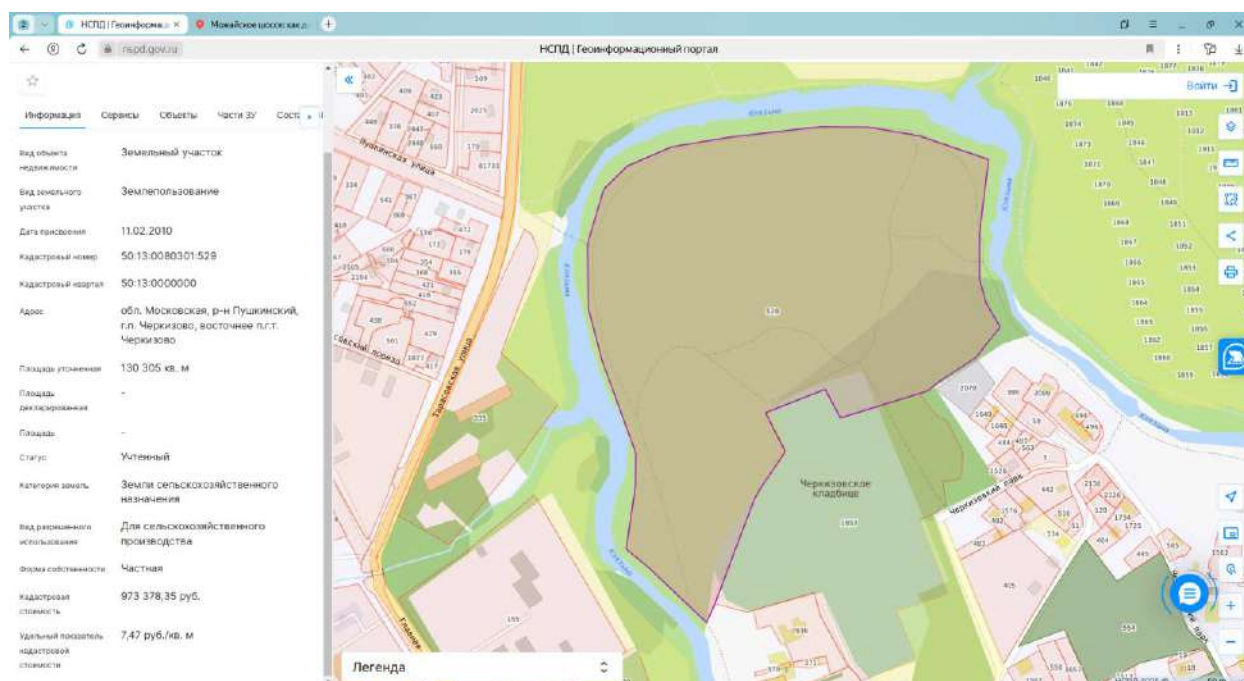
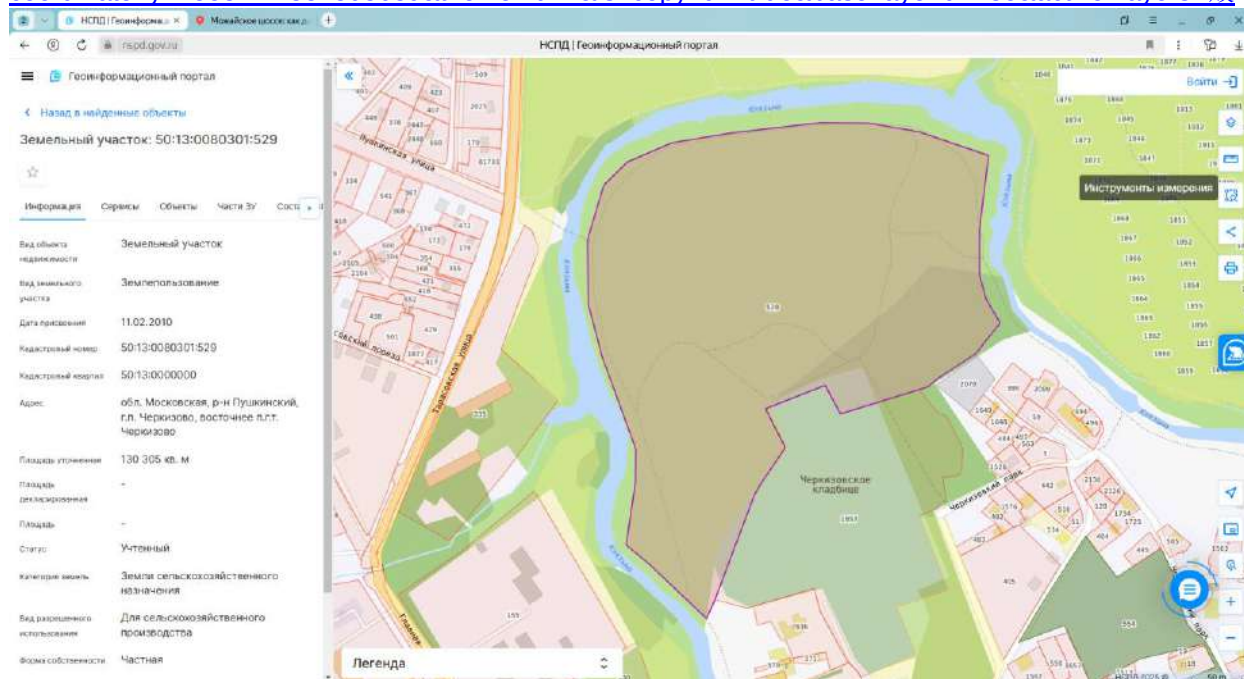
Современный поселок в сосновом лесу. Индивидуальные программы приобретения - рассрочка 0%

4 фото

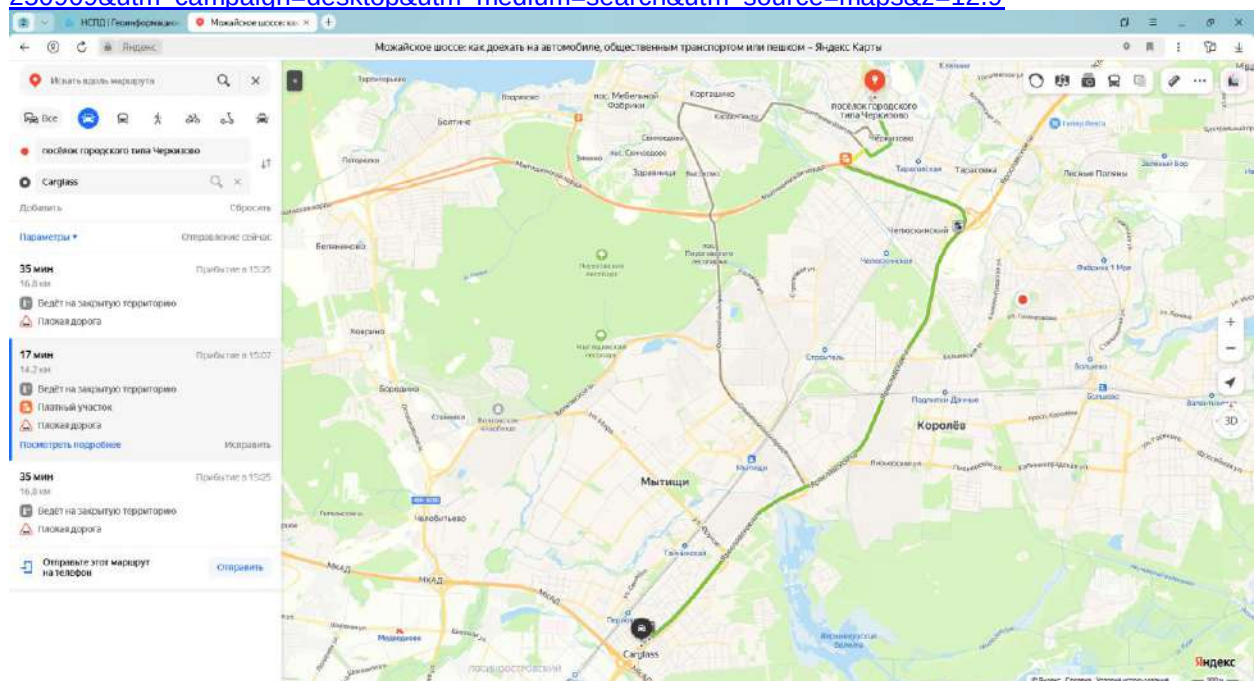
Отзыв о сайте



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.001926386456894&coordinate_x=4207568.832181493&coordinate_y=7553112.884303639&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.766054%2C55.927516&mode=routes&rtext=55.972530%2C37.796314~55.885312%2C37.730217&rtn=1&rtt=auto&ruri=~ymapsbm1%3A%2F%2Forg%3Foid%3D140283250909&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.9



3. <https://земторг.рф/земельные-участки-2-17-га-001-107>

Земельные участки 2-17 га (сельскохозяйственного назначения)

ПРОВЕРКА УЧАСТКА ПРОДАЖА С НАШЕЙ ПОМОЩЬЮ НАШИ УСЛУГИ СОТРУДНИЧЕСТВО ИЗБРАННОЕ + Добавить объявление

Поиск по № лота или адресу...

Характеристики участка
Дополнительное описание
Контакты продавца
Участок на карте
Пожалуйста, выберите:

Новое

ПРОМПАК Торопово
ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ТЕХНОПАРКИ
12 580 000 руб.
Цена за сотку: 340 000 руб.

Земельные участки 2-17 га
Сельскохозяйственного назначения
Московская обл., г.о. Раменский
от 24 000 000 руб. Цена за сотку: 120 000 руб.

Характеристики участка:

Минимальная площадь	200 соток
Максимальная площадь	1658 соток
Кадастровый номер	50-23/0000000:155689
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования (ВРИ)	Для сельскохозяйственного производства

Дополнительное описание:

Инвестиционное предложение!

Продажа земельного участка полностью 17 га / частями от 2 га.

Местонахождение: Московская область, г.о. Раменский, с.п. Островцы.

Земельные участки 2-17 га (сельскохозяйственного назначения)

Вид разрешенного использования (ВРИ) Для сельскохозяйственного производства

Поиск по № лота или адресу...

Характеристики участка
Дополнительное описание
Контакты продавца
Участок на карте
Пожалуйста, выберите:

Новое

ПРОМПАК Торопово
ИНДУСТРИАЛЬНЫЕ ТЕХНОПАРКИ
12 580 000 руб.
Цена за сотку: 340 000 руб.

Дополнительное описание:

Инвестиционное предложение!

Продажа земельного участка полностью 17 га / частями от 2 га.

Местонахождение: Московская область, г.о. Раменский, с.п. Островцы.

Участок находится в функциональной зоне «СХ-3» - Зона сельскохозяйственного производства.

Возможно изменение целевого использования (перевод) земельного участка, например:

- » Производственная и складская застройка
- » Торговая застройка и использование
- » АЗС, придорожный сервис, автозаправки
- » Общественное питание
- » Иное...

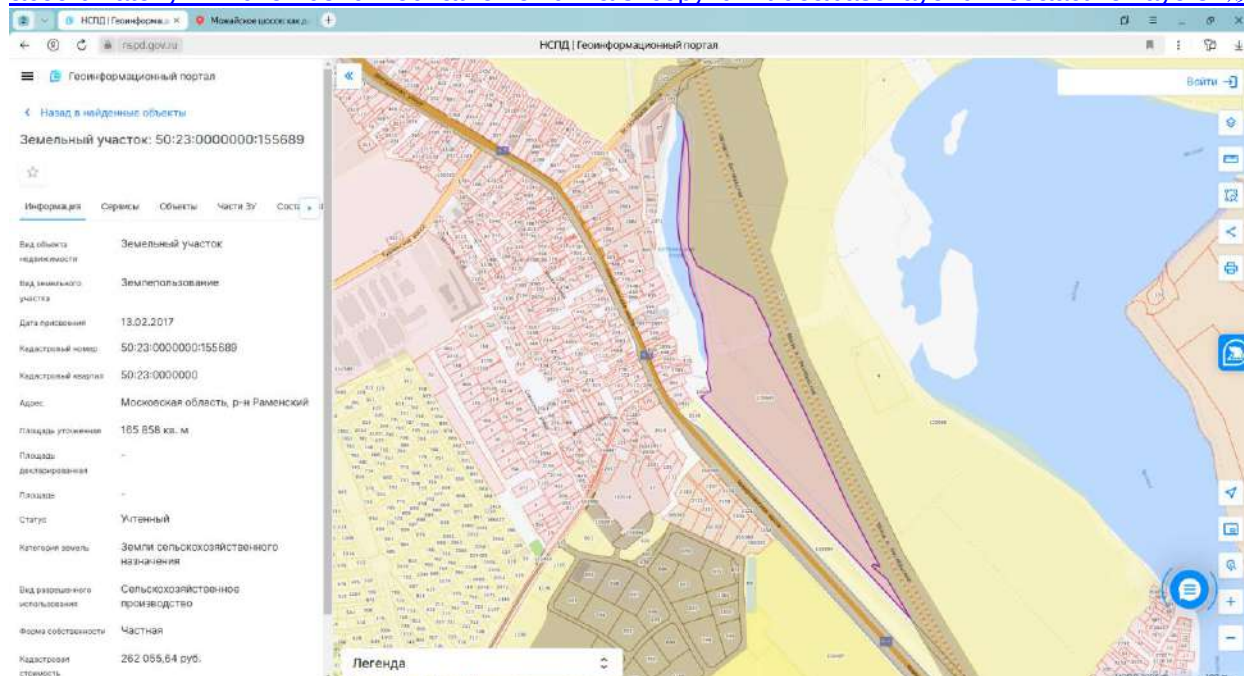
Контакты продавца:

Телефон для связи 8 (800) 222-55-17

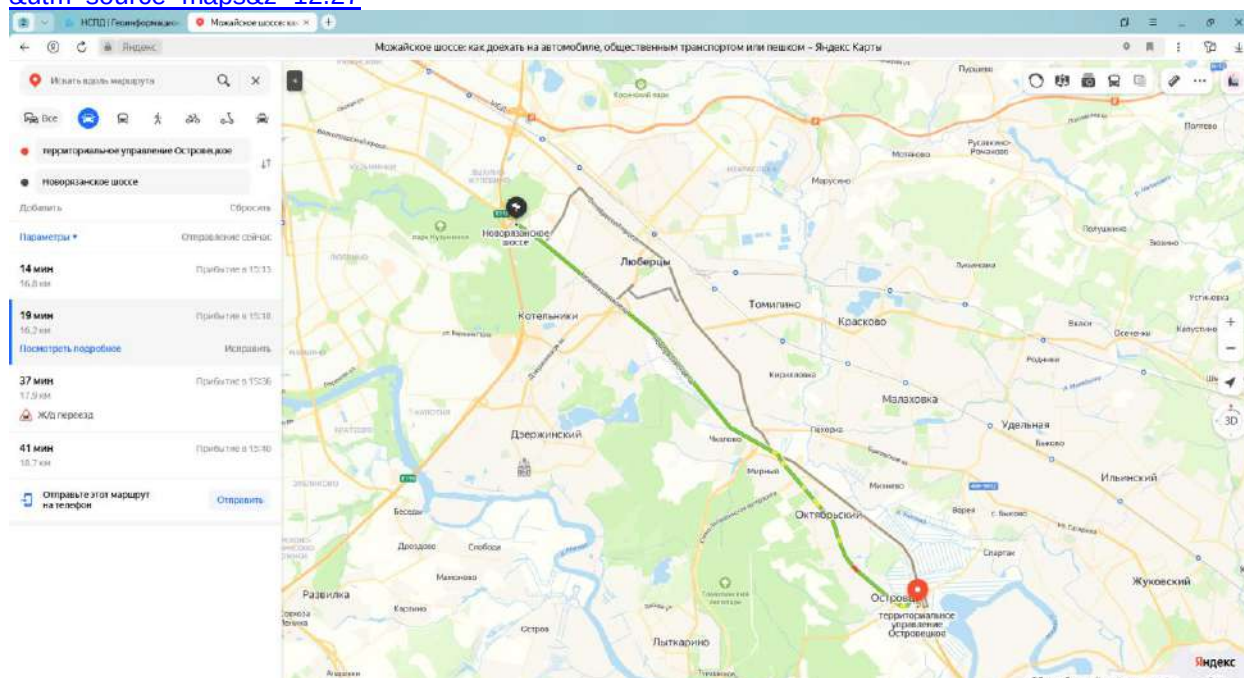
Название компании УК "ЗЕМТОРГ"

Статус продавца Представитель собственника

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=15.497963003035421&coordinate_x=4232136.3664954845&coordinate_y=7476152.034014502&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.947122%2C55.646186&mode=routes&rtext=55.589977%2C38.012913~55.684846%2C37.836569&rtn=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.27



4. <https://orendrev.ru/catalog/latifundii/sady.html>

Участок №50:17:0021713:149 в Латифундии, кадастровый номер №50:17:0021713:149

ЗЕМЛЯ В КВАДРАТЕ

Поиск по сайту...

+7 (495) 308-3121
с 9:00 до 20:00 пн-вс

Все контакты

ИНСИДЕНТЫ ЛПХ и Агропоселки Латифундии Промышля

С заботой о будущем вашей семьи — скидка 20%

Главная страница · Латифундии · Сады



Латифундии
САДЫ
Площадь 7574.00 м²
Кадастровый номер 50:17:0021713:149
Удаленность от МКАД Носовкинское, 53 км
Расположение Латифундии
Выселена дача за ту же сумму: 100 000 руб.
Выделенная мощность 15 кВт

1 050 000 руб.

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ Рассчитать расценку

Вид сады Фасад участка Вид на шоссе

Участок №50:17:0021713:149 в Латифундии, кадастровый номер №50:17:0021713:149

ЗЕМЛЯ В КВАДРАТЕ

Поиск по сайту...

+7 (495) 308-3121
с 9:00 до 20:00 пн-вс

Все контакты

Вид сады Фасад участка Вид на шоссе

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ Рассчитать расценку

ЭКОЛОГИЯ
Природа экологична, отсутствие вредных производств

ПОДАРОК
Расчет до 1 года. Оформление собственности в подарок

ИНФРАСТРУКТУРА
До д.Басеево 900 м, до п.Павловский Посад со всей инфраструктурой 2 км

ЭЛЕКТРИЧЕСТВО
15 кВт по программе и 150 кВт для ИЛ

ДОРОГА
Асфальтированный подъезд, выезд на участок с твердым покрытием

ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ
Автобусная остановка на границе участка

ВОДОЕМ
Свой пруд на участке

ВЫБОР ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
Выбор вида использования из ПЗЗ, а также застройкой

ОБЪЕКТЕ

Удочное расположение — уже оборудованный выезд с Носовкинского шоссе с автобусной остановкой «Сады» прямо на границе участка.

С северной стороны — сложившаяся дачная застройка СТ «Лодиночка».

До д.Басеево — 900 метров, до выезда в п.Павловский Посад — 2 км.

Вся инфраструктура населенных пунктов и общественный транспорт — в шаговой доступности.

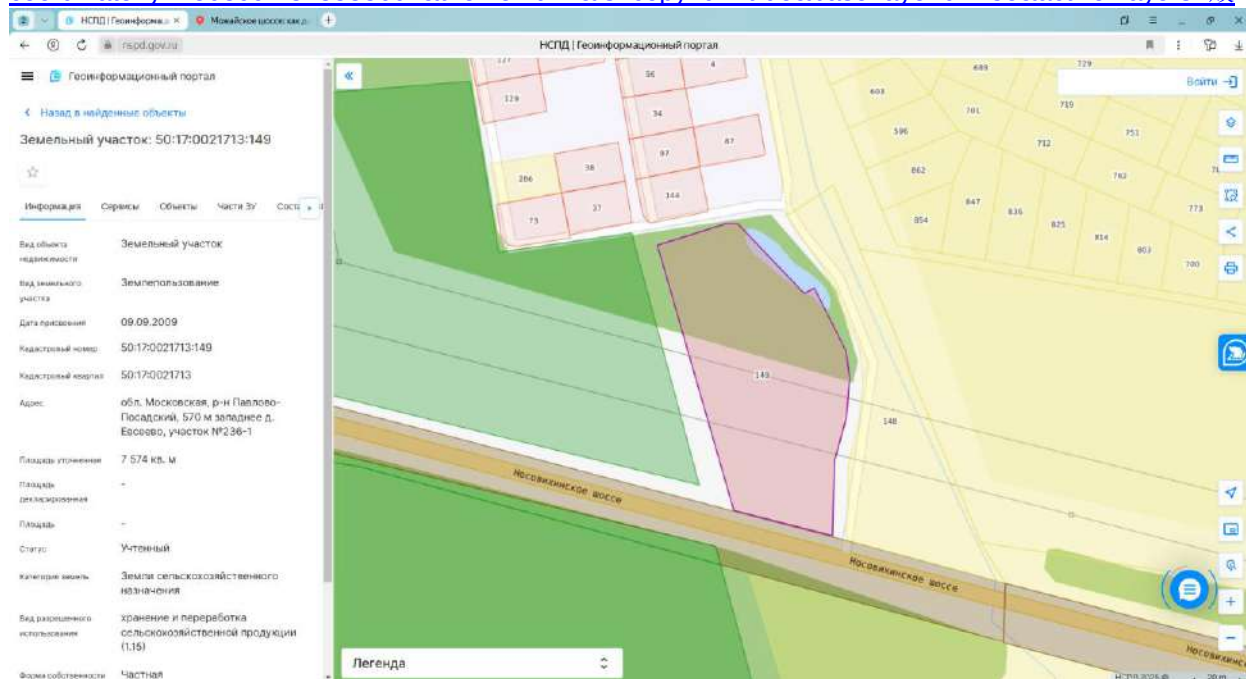
На участке небольшой пруд, окруженный деревьями. Остальная территория — расчищена и покослена.

Вдоль участка проходит дорога с твердым покрытием, с которой можно оборудовать выезд в любом удобном месте.

Участок относится к зоне СХ-3 с возможностью застройки капитальными объектами. Текущий вид разрешенного использования — хранение и переработка сельскохозяйственной продукции — не усмотрев собственники не имеют на любой иной вид из ПЗЗ на основании заявления в Росреестр без дополнительных согласований или разрешений.

Прекрасно подходит как для загорного отдыха на природе, так и для организации небольшого фермерского хозяйства в сфере агротуризма, платной рыбалки, аренды гостевых домиков, производства экологически чистых продуктов.

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.210779529168914&coordinate_x=4306868.651246394&coordinate_y=7508992.373333601&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿



[illegible]

5. https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_252_ga_snt_dnp_2293037056

Участок 25,2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроугли | Продажа земельных участков в Электроугли | Авито

255 000 000 Р
101199 Р за сотку

Позвонить через Авито
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Был продавец? Торговали?

Когда можно посмотреть?

Пуск-Октей
Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 3 объявления
Реквизиты проверены

12 объявлений пользователю
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Евгений

EMOTION
КОМПЛЕКС
БИЗНЕС-КЛАССА
РЯДОМ С СИТИ
от 10,9 млн Р

Сообщения

Участок 25,2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроугли | Продажа земельных участков в Электроугли | Авито

Об участке
Площадь: 2519.8 сот. Расстояние от МКАД: 21 км

Расположение
Московская обл., Богородский г.о., д. Вишняково
Новосилдовское шоссе, 21 км

Скрыть карту

Описание
Земельный участок сельскохозяйственного назначения
Богородский городской округ, Московская область, Россия
Кадастровый номер:
50:16:0000000:519
Площадь уточненная:
251 979 кв. м
Подъезд: асфальтированная дорога

255 000 000 Р
101199 Р за сотку

Позвонить через Авито
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Был продавец? Торговали?

Когда можно посмотреть?

Пуск-Октей
Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 3 объявления
Реквизиты проверены

12 объявлений пользователю
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Евгений

ОСНОВА
НАМЕТКИН
TOWER
СКИДКИ ДО 10 %

Сообщения

Участок 25.2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито

255 000 000 Р
101199 Р за сотку

Позвонить через Авито
Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Бай просят? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Групп: Остатки
Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 3 объявления
Реквизиты проверены

12 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

Описание

Земельный участок сельскохозяйственного назначения
Богородский городской округ, Московская область, Россия
Кадастровый номер:
50:16/000/000/519
Площадь уточненная:
251 979 кв. м
Подъезд: асфальтированная дорога
Описание: земельный участок с границей с деревней Вишняково
550 м до Носовицкого шоссе, 550 м до М12 - скоростной автомобильной дороги Москва - Нижний Новгород - Казань - Екатеринбург - Тюмень - строящаяся платная автомагистраль между Москвой и Тюменью.
Коммуникации: согласно ГПЗУ

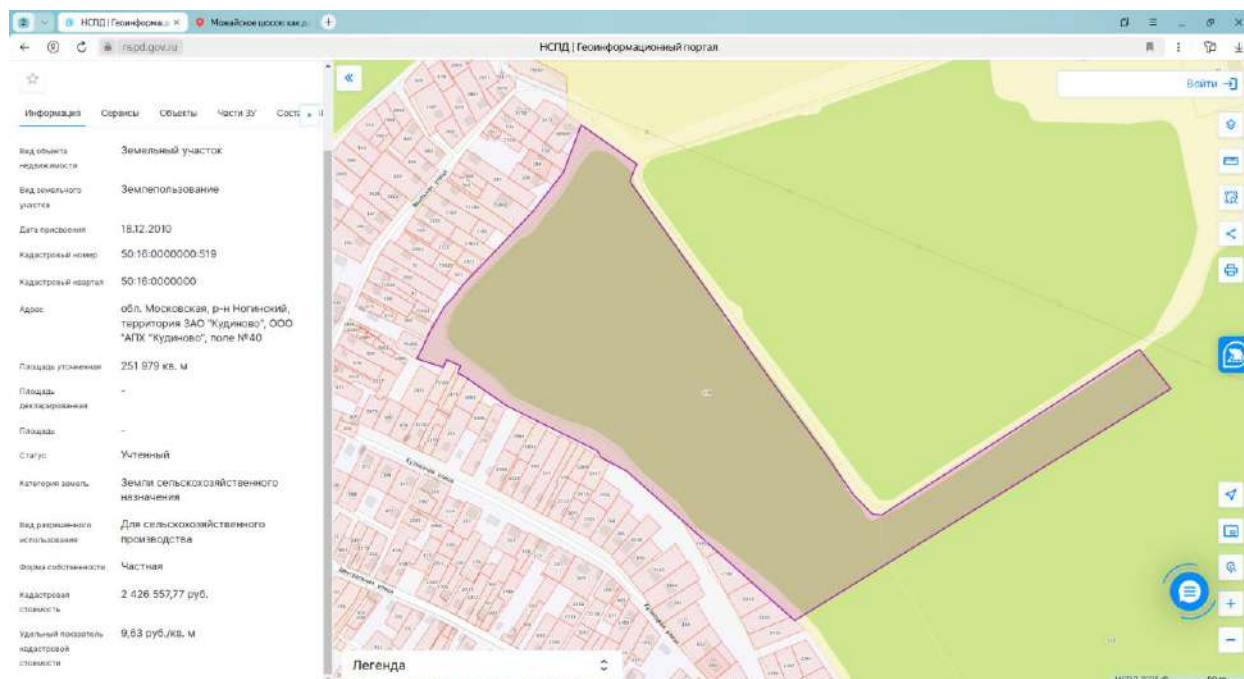
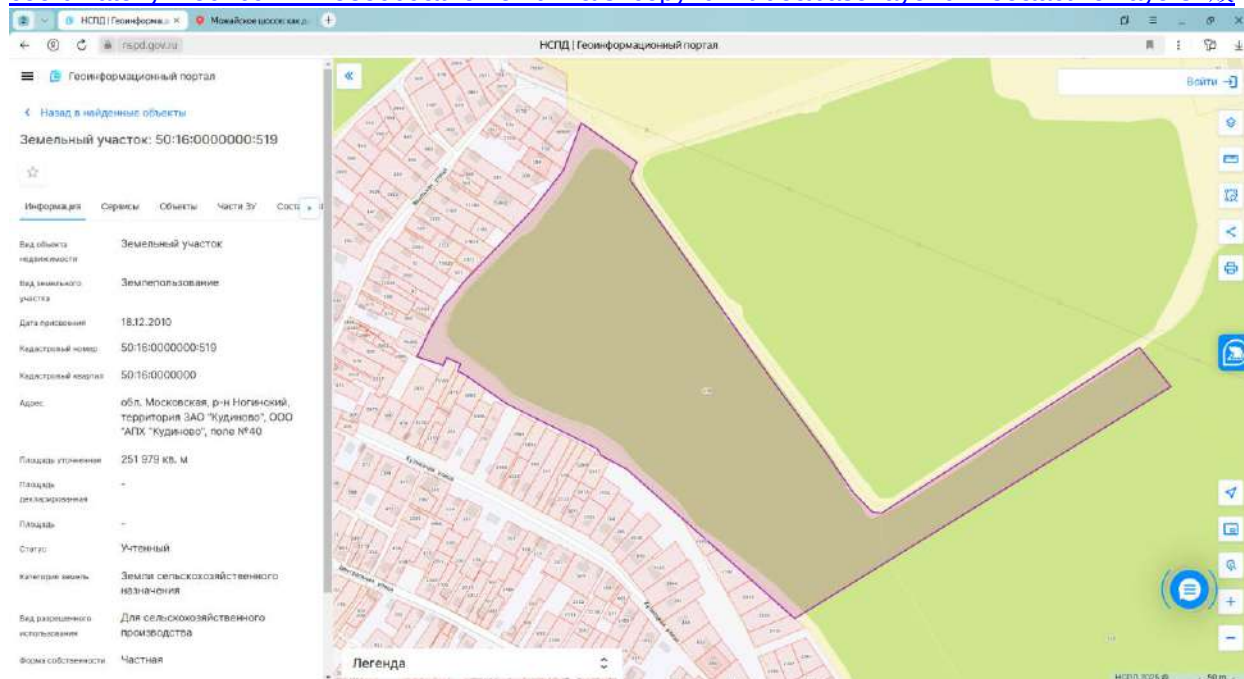
№ 2293057056 - введена 11.02. 34.64 гектара (+1 сотка)

Пожаловаться

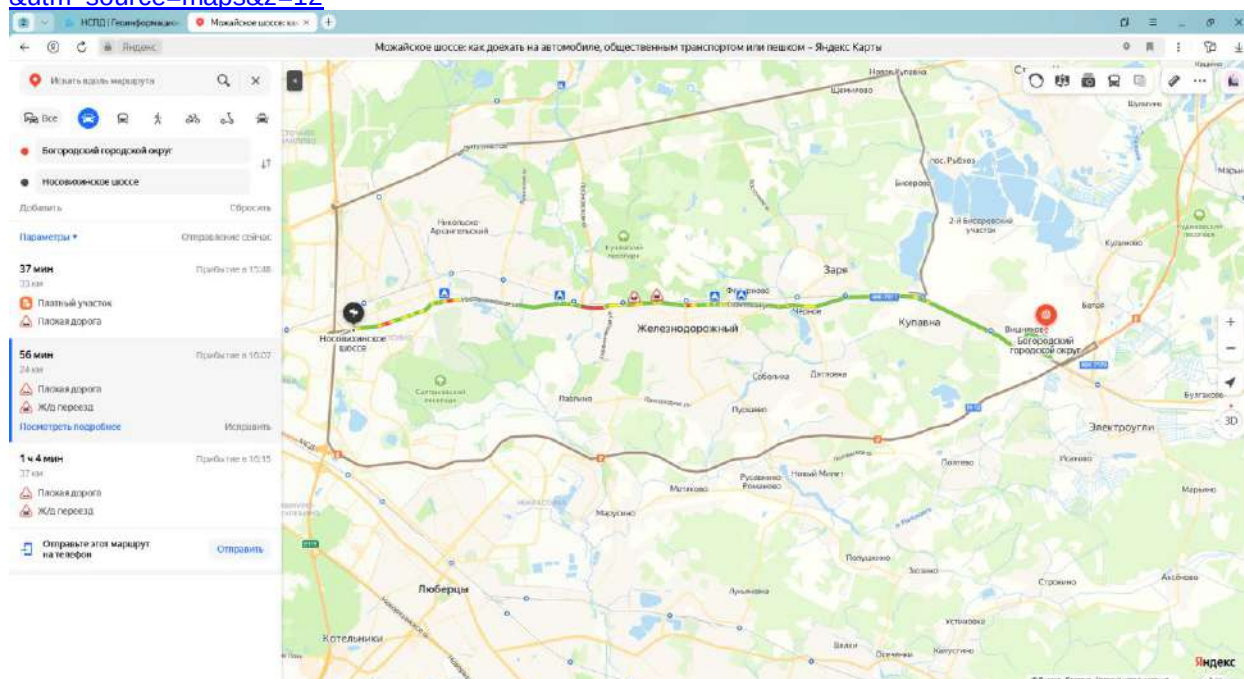
Сообщения

НАМЕТКИН ТОВЕР
скидки до 10 %

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.43782841922154&coordinate_x=4250470.2566931015&coordinate_y=7507691.227535909&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.011588%2C55.726015&mode=routes&rttext=55.744267%2C38.179424~55.744668%2C37.850939&rtm=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12



6. https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_7212_ga_snt_dnp_2293535467

Участок 72,12 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Avito

720 000 000 ₽
99 854 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Прос-Ост-Век
Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 3 объявления
Реквизиты проверены

12 объявлений пользователей

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

НАМЕТКИН ТОВЕР
скидки до 10%

Сообщения

Участок 72,12 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Avito

720 000 000 ₽
99 854 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Прос-Ост-Век
Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 3 объявления
Реквизиты проверены

12 объявлений пользователей

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

hide

РАССРОЧКА 0%
на годовые квартиры

Сообщения

Об участке
Площадь: 7212 сот. Расстояние от МКАД: 20 км

Расположение
Московская обл., Богородский г.о., Электроугли, мкр-н Вишняковские Дачи
Нововишняковское шоссе, 20 км

Описание
Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения
городское поселение Электроугли
Богородский городской округ, Московская область, Россия
Кадастровый номер:
50:16:0000000:120



Участок 72,12 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито

720 000 000 ₽
99 854 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Бай просят? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Групп: Остатки
Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 3 объявления
Реквизиты проверены

12 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения

городское поселение Электроугли

Восгорский городской округ, Московская область, Россия

Кадастровый номер:
50:36:0000000:120

Площадь: уточненная
721 277 кв. м

Подъезд: асфальтированная дорога

Описание: земельный участок с границ с лесничеством, несколькими СНТ, жд, тупиком Горьковской железной дороги и землями населенных пунктов.

Менее одного километра до Носовицкого шоссе.

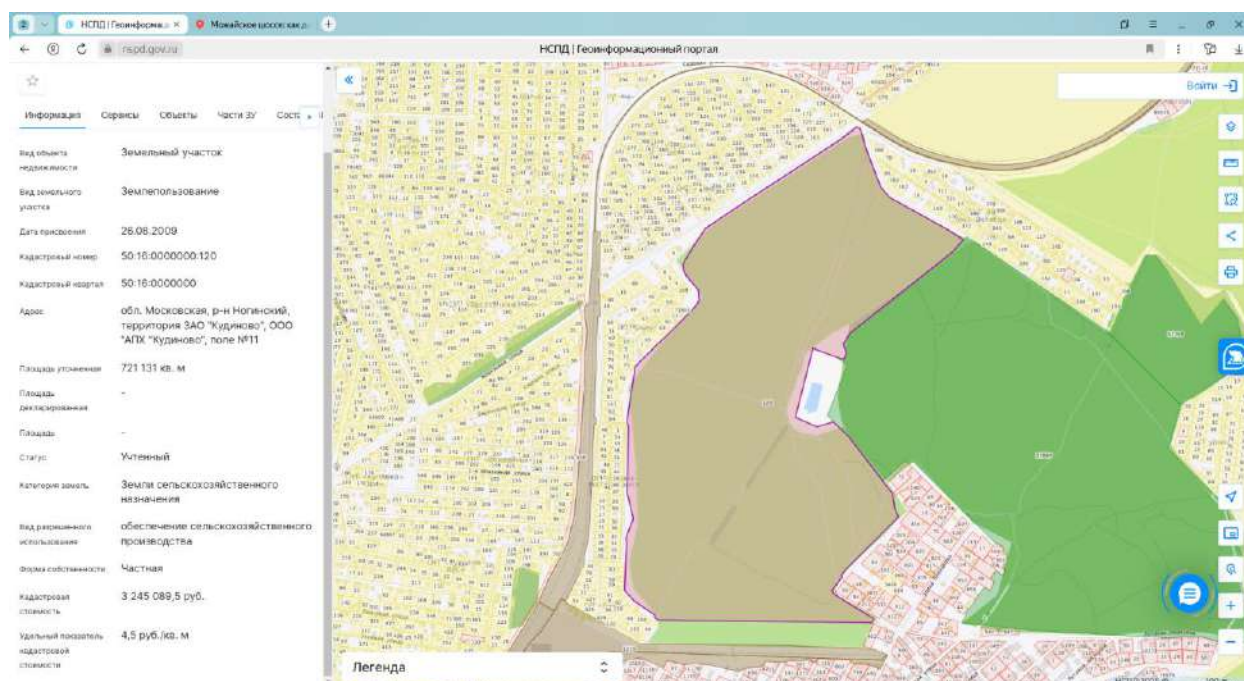
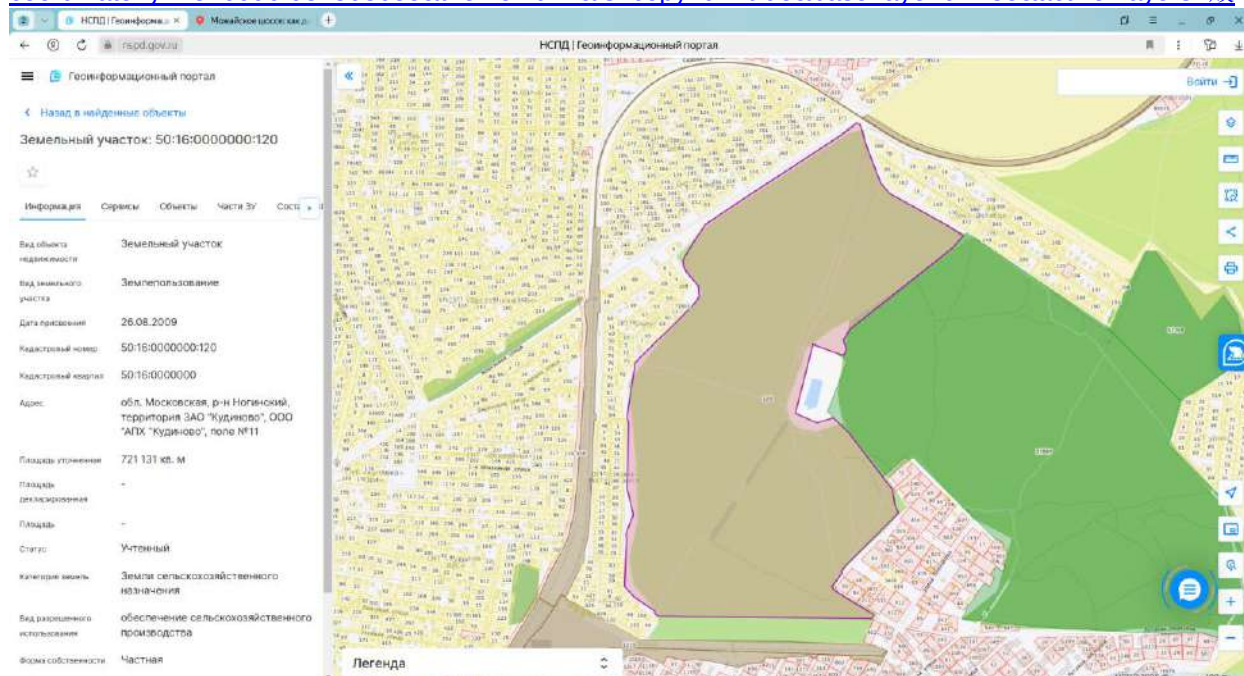
Коммуникации: согласно ГПЗУ

№ 229535467 - вчера в 11:09 - 2095 просмотра (-12 сегодня)

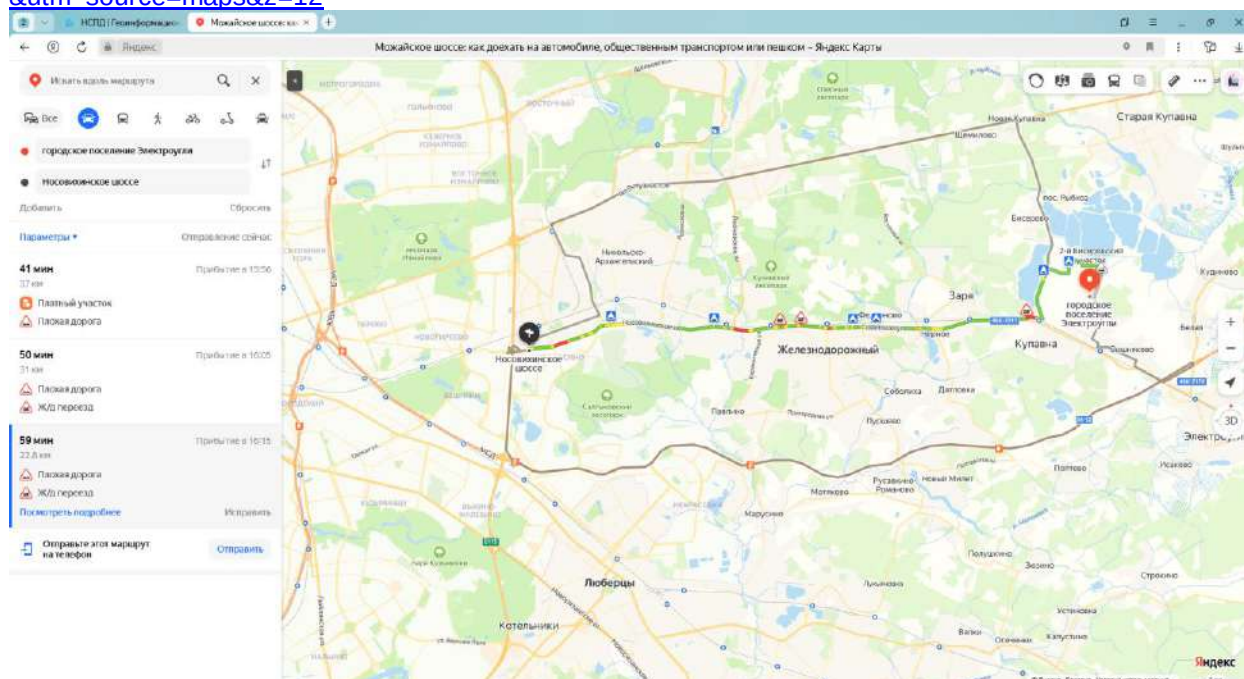
Позвонить

Сообщения

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=15.600585918562246&coordinate_x=4246896.353913697&coordinate_y=7510996.031308055&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.977210%2C55.735813&mode=routes&rtxt=55.760807%2C38.147633~55.744668%2C37.850939&rtn=2&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12



7. https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_8026_ga_snt_dnp_2293041099

Участок 80,26 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито

Для бизнеса Карьера в Авто Помощь Каталог Языки Мои объявления Игры Помощь объявлению

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Королёв

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 80,26 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



800 000 000 ₽
99 675 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торговались? Когда можно посмотреть?

Пуск-Остаток
Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 3 объявления
Результаты проверки

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

VERY
НА БОТАНИЧЕСКОЙ
ОТСРОЧКА ПЛАТЕЖА
КЛЮЧИ В ДЕНЬ ПОКУПКИ
ОСНОВА

Сообщения

Участок 80,26 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито

Для бизнеса Карьера в Авто Помощь Каталог Языки Мои объявления Игры Помощь объявлению

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Королёв

Об участке

Площадь: 80261 сот. Расстояние от МКАД: 22 км

Расположение

Московская обл. Богородский г.о. Электроугли, кладбище
Бочевинка
Носовляинское шоссе, 22 км

Скрыть карту



Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения
Богородский городской округ, городское поселение Электроугли, Московская область, Россия
Кadaстровый номер: 50:16:0000000:126
Площадь: 802 611 кв. м
Земельный участок сельскохозяйственного назначения городского поселения Электроугли, Богородский городской округ, Московская область, Россия

800 000 000 ₽
99 675 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торговались? Когда можно посмотреть?

Пуск-Остаток
Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 3 объявления
Результаты проверки

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

NAMETKIN TOWER
СКИДКИ ДО 10%
ОСНОВА

Сообщения



Участок 80,26 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито

800 000 000 Р
99 675 Р за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Бай-продавец? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Групп: Основы
Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 3 объявления
Реквизиты проверены

12 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения
Богородский городской округ, городское поселение Электроугли, Московская область, Россия

Кадастровый номер: 50:16:0000000:128
Площадь: 802 611 кв. м

Земельный участок сельскохозяйственного назначения городского поселения Электроугли, Богородский городской округ, Московская область, Россия

Подъезд: асфальтированная дорога

Описание: земельный участок с границей с лесничеством, СНТ.

1,6 км до г. Электроугли

2,5 км до Носовикинского шоссе

2,5 км до ж/д путей Горьковского направления

Коммуникации: согласно ГПЗУ

№ 2293041099 - вчера в 11:14 - 26:02 просмотра (+1 session)

Позвониться

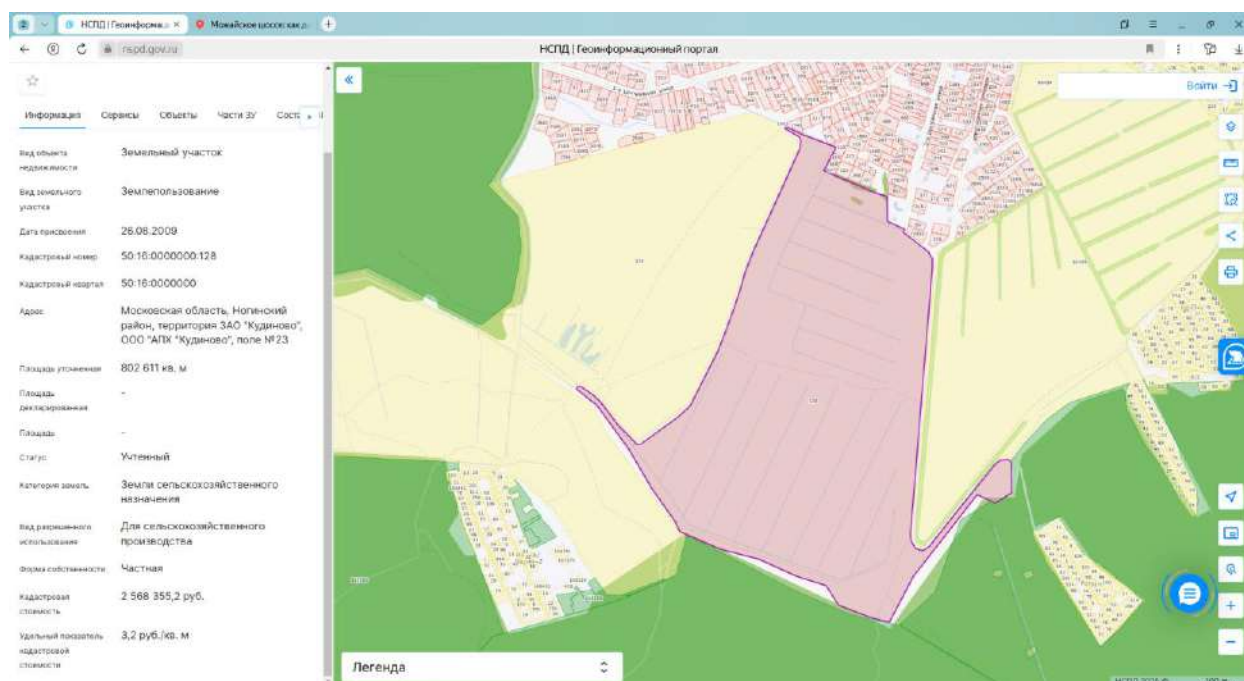
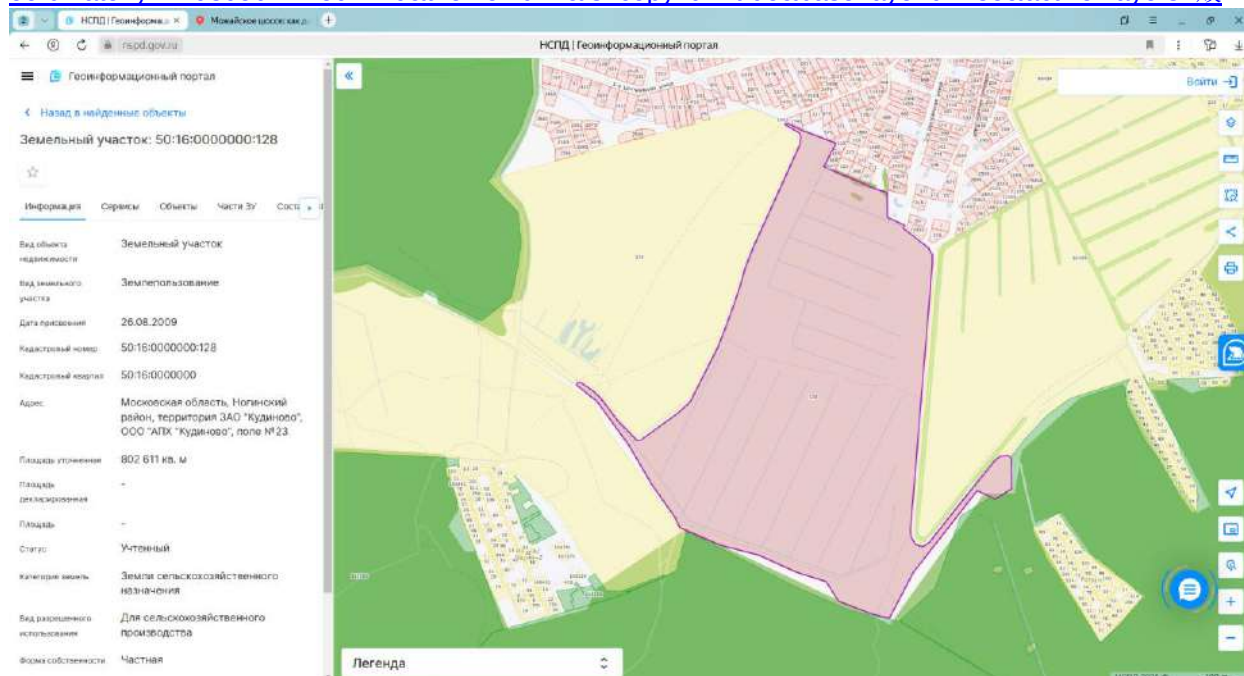
Сообщения

НАМЕТКИН ТОВЕР
СКИДКИ ДО 10 %

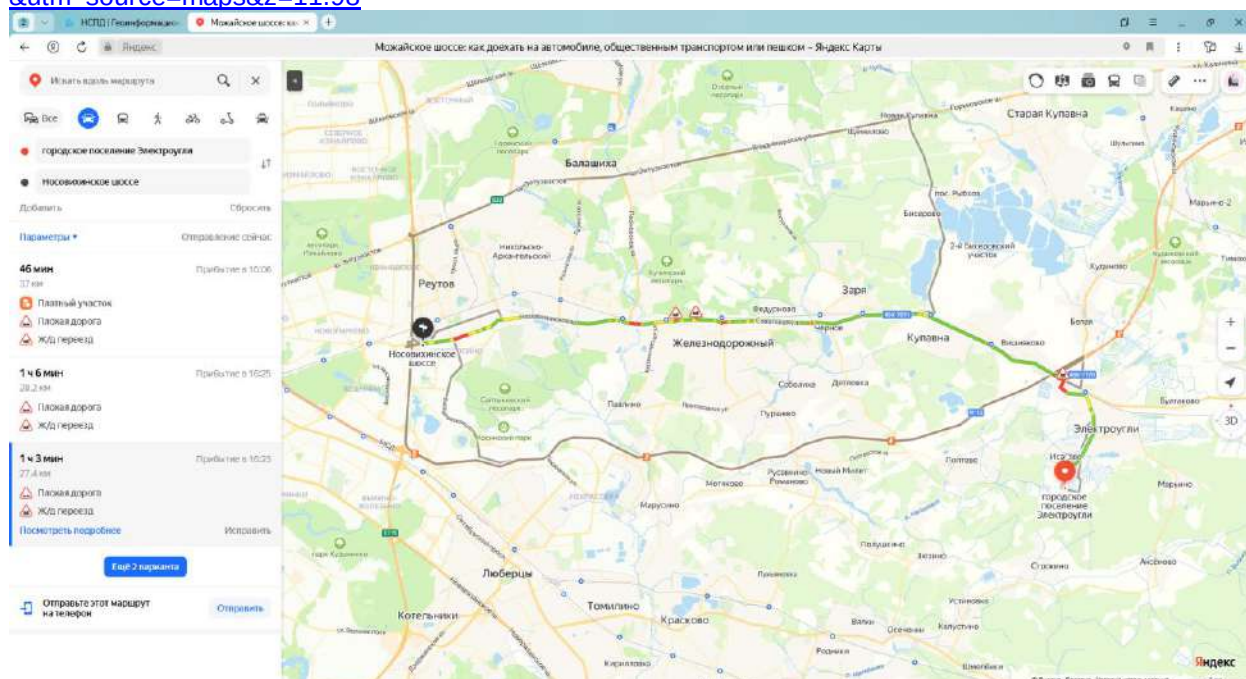
ОСНОВА



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=15.452084329908399&coordinate_x=4251763.46370087&coordinate_y=7498956.211597219&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=те



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.033180%2C55.733781&mode=routes&rttext=55.701290%2C38.192799~55.744411%2C37.848138&rtm=2&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.98



8. https://www.avito.ru/staraya_kupavna/zemelnye_uchastki/uchastok_3296_ga_snt_dnp_2293242851

Участок 32,96 га (СНТ, ДНП) на продажу в Старой Купавне | Продажа земельных участков в Старой Купавне | Авито

333 333 333 ₽
101 133 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прокат? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Пуск-Октейк
Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 3 объявления
Реквизиты проверены

12 объявлений пользователю

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

Об участке

Наметкин Tower
скидки до 10%

Участок 32,96 га (СНТ, ДНП) на продажу в Старой Купавне | Продажа земельных участков в Старой Купавне | Авито

333 333 333 ₽
101 133 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прокат? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Пуск-Октейк
Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 3 объявления
Реквизиты проверены

12 объявлений пользователю

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

Расположение

Московская обл., Богородский г.о., с. Кудиново, Центральная ул.
Носовкинское шоссе, 24 км

Описание

Продается земельный участок сельхоз назначения. Кадастровый номер 50:16:0601080.313.

Описание: земельный участок с двух сторон граничит с железнодорожными путями Горьковского направления Московской железной дороги, входит в Московско-Курский центр организации работы железнодорожных станций ДЦС-1 Московской дирекции управления движением.

С двух сторон граничит с СНТ.

200 метров до Кудиновского карьера

2 км до города Купавна, 2,3 км до Носовкинского шоссе

Коммуникации: согласно ГПЗУ

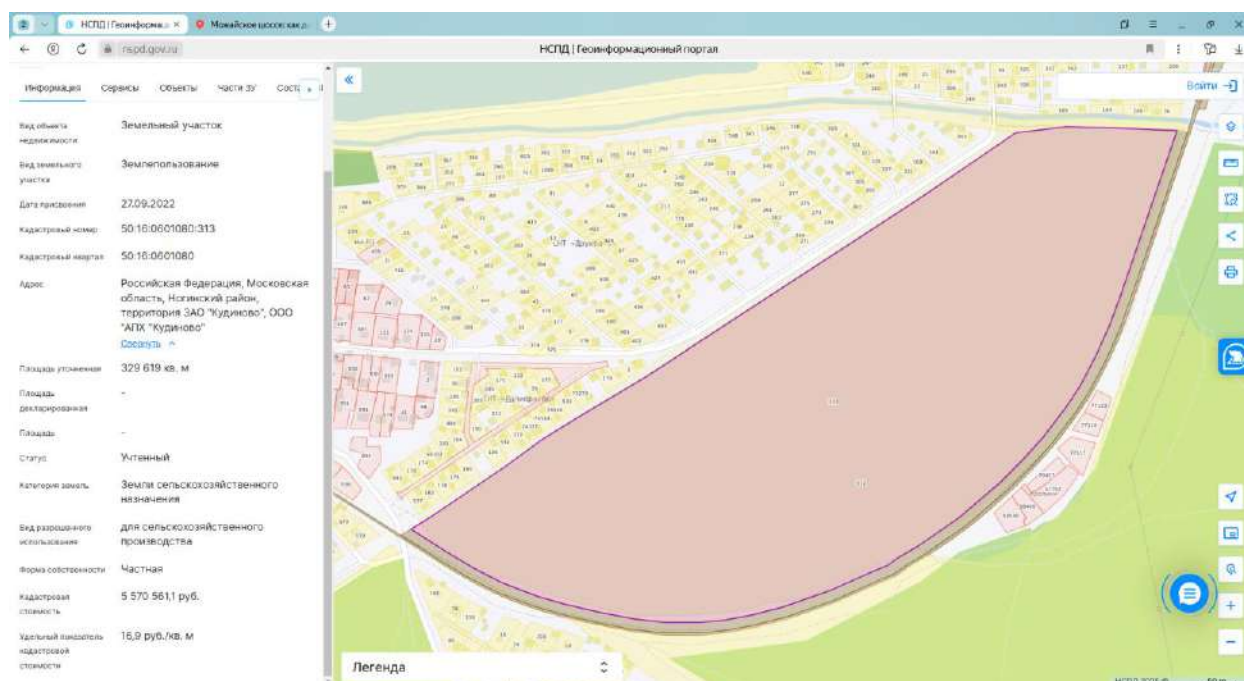
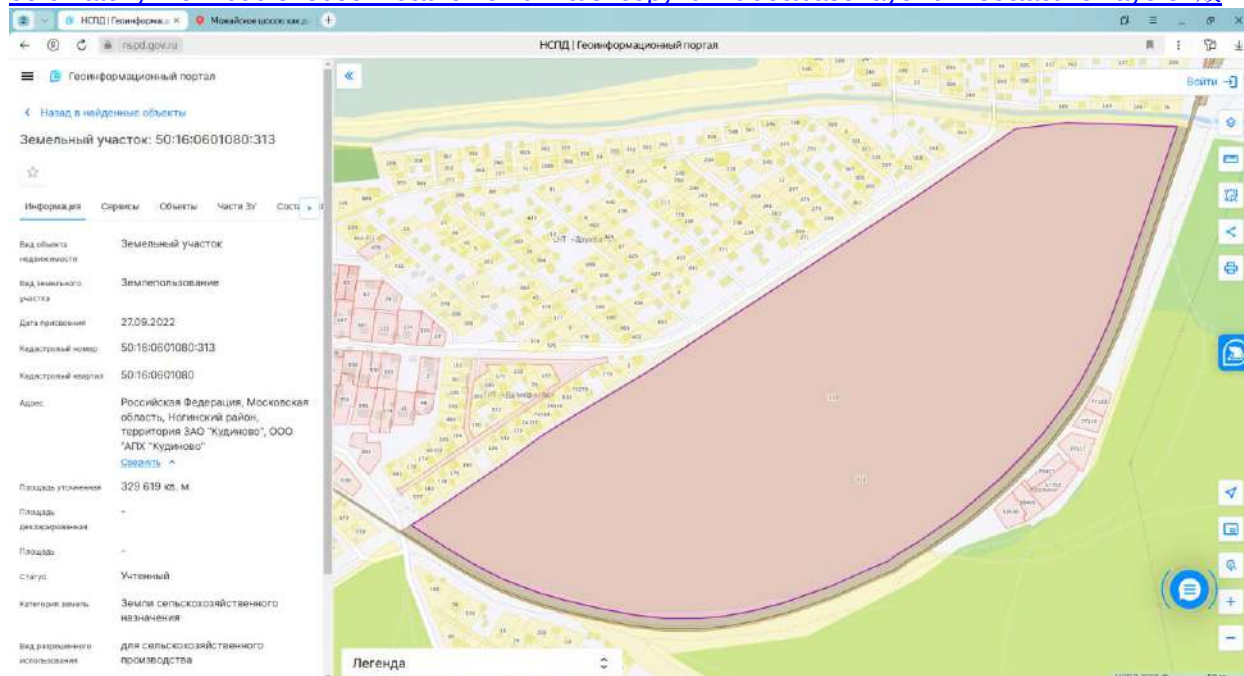
№ 2293242851 - viewed 11:13 2184 просмотры (+0 сессии)

Пожалуйста

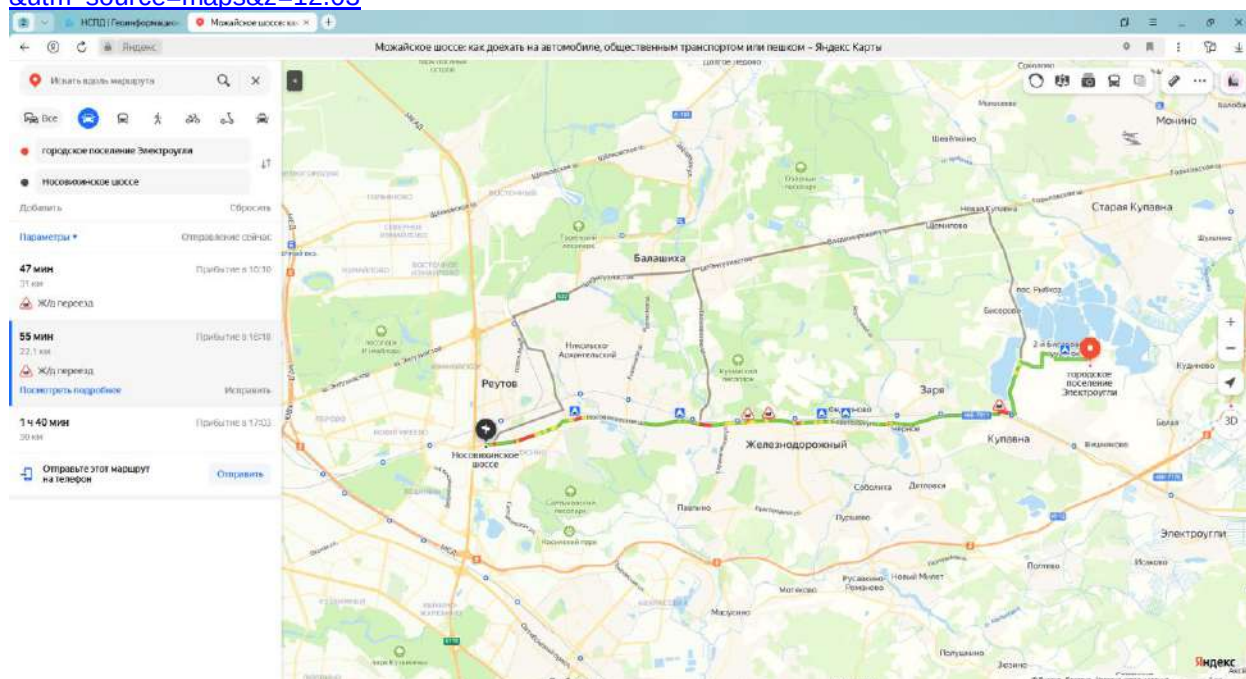
hide

РАССРОЧКА 0% НА ГОТОВЫЕ КВАРТИРЫ

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.62706558805114&coordinate_x=4248166.144393381&coordinate_y=7512606.843685716&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.994373%2C55.763782&mode=routes&rtxt=55.768139%2C38.161369~55.744411%2C37.848138&rtm=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.03



9. https://www.avito.ru/hotkovo/zelnyne-uchastki/uchastok_993_ga_snt_dnp_2358011079

Участок 9,93 га (СНТ, ДНП) на продажу в Хотково | Продажа земельных участков в Хотково | Авито

Для бизнеса Карьера в Авто Помощь Каталог Яблоко

Мои объявления Игры Помощь объявлению

Авито Все категории Поиск по объявлениям

Московская область, направление, метро

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 9,93 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



9 930 000 Р
10 000 Р за сотку
В ипотеку от 62 659 Р/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 958 463-87-81

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Был покупатель?

Когда можно посмотреть?

Мир земли 4.0 ★★★★★ 4 отзыва
Агентство
На Авито с апреля 2014
[Рейтинг проверено](#)

В объявлении пользователи

Сообщения

Участок 9,93 га (СНТ, ДНП) на продажу в Хотково | Продажа земельных участков в Хотково | Авито

Площадь: 993 сот. Расстояние от МКАД: 46 км

Расположение

Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., с. Морозово
Ярославское шоссе, 46 км



Описание

Участки сельскохозяйственного назначения (СХТ) с кадастровым номером 50:05:0060404/361. Участок находится на берегу красивого водоема. Рядом находится деревня Морозово и этнопарк "Кочевник". Варианты использования: сельское хозяйство, туризм, развлечения, пляжи, рыбалка и т.д. Участков несколько.

Участки находятся в зоне культурного наследия "Древний Радонеж", что накладывает ограничения на строительство (требуется согласование с министерством культуры).

Кадастровые номера
50:05:0060404/338 - 363

9 930 000 Р
10 000 Р за сотку
В ипотеку от 62 659 Р/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 958 463-87-81

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Был покупатель?

Когда можно посмотреть?

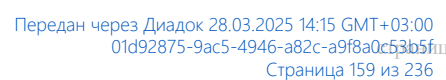
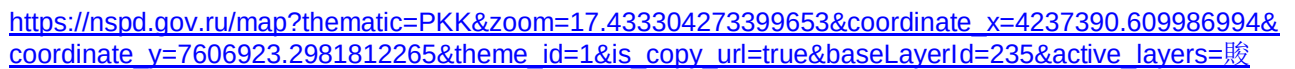
Мир земли 4.0 ★★★★★ 4 отзыва
Агентство
На Авито с апреля 2014
[Рейтинг проверено](#)

В объявлении пользователи

Подписаться на продавца

Контактным лицом
Илья

Сообщения



[illegible]

10. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_153_ga_snt_dnp_3884044601

Участок 1,53 га (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажи земельных участков в Щелково | Авито

Для бизнеса Карьера в Авто Помощь Каталогизация Афиша

Мои объявления Игры Помощь

Все категории Поиск по объявлениям

Московская область, направление, метро

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 1,53 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



47 000 000 Р

307 190 Р за сотку

В ипотеку от 834 405 Р/мес

[Посмотреть больше](#)

8 905 580-87-90

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Будь продавцом? Будь участником?

Когда можно посмотреть?

ТКС БАНК ПАО
Агентство

Надёжный партнер Реализует проекты

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел непрофильных активов

НАМЕТКИН ТОВЕР

СКИДКИ до 10%

Сообщения

Участок 1,53 га (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажи земельных участков в Щелково | Авито

Площадь: 153 сот. Расстояние от МКАД: 11 км

Расположение

Московская обл., г.о. Щелково, д. Медвежий Озёр

Щелковское шоссе, 11 км



Скрыть карту

Описание

Кадастровый № 50:14:0040345:69

Категория земель: Земли населенных пунктов. Уточненная площадь: 15360 м2

Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства.

Представляет собой треугольный участок земли, заросший кустарником. Расположен в южной прибрежной зоне озера Медвежий озеро. Далее с южной стороны расположены жилые дома частного сектора, за которыми проходит Щелковское шоссе.

Участок пересекают две линии электропередачи.

Земельный участок имеет отдельный заезд - подход со стороны Щелковского шоссе.

47 000 000 Р

307 190 Р за сотку

В ипотеку от 834 405 Р/мес

[Посмотреть больше](#)

8 905 580-87-90

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Будь продавцом? Будь участником?

Когда можно посмотреть?

ТКС БАНК ПАО
Агентство

Надёжный партнер Реализует проекты

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел непрофильных активов

ОСНОВА

Сообщения

Участок 1,53 га (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

По границе участка расположена ПУ-6 кв (распределительный узел).
Земельный участок согласно утвержденным ПЗЗ расположен в границах населенного пункта в территориальной зоне Р-1 Зона парков. Территориальная зона Р-1 установлена для обеспечения условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением, а также для создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечения их рационального использования. Зона включает в себя территории, занятые городскими лесами, скверами, бульварами, прудами, озерами, объектами, связанными с обслуживанием данной зоны, а также для размещения объектов досуга и развлечения граждан. Возможно возведение некапитальных объектов и быстровозводимых конструкций в зоне ограничения строительства, что позволит использовать участок для организации зон отдыха и размещения сопутствующей коммерческой деятельности.

47 000 000 Р
307 190 Р за сотку
В ипотеку от 834 405 Р/мес
[Посмотреть скидки](#)

8 905 580-87-90

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 47 000 000 Р
Стоимость дома: 5 000 000 Р
Первый взнос: 15 600 000 Р
Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Альфа-Банк

От 27,5%
От 834 405 Р

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Выгнущены?

Когда можно посмотреть?

ТКС БАНК: ПАО
Агентство
Надежный партнер Реализует проекты

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел непрофильных активов

НАМЕТКИН ТОВЕР
скидки до 10%
ОСНОВА

Сообщения

Участок 1,53 га (СНТ, ДНП) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечения их рационального использования. Зона включает в себя территории, занятые городскими лесами, скверами, бульварами, прудами, озерами, объектами, связанными с обслуживанием данной зоны, а также для размещения объектов досуга и развлечения граждан. Возможно возведение некапитальных объектов и быстровозводимых конструкций в зоне ограничения строительства, что позволит использовать участок для организации зон отдыха и размещения сопутствующей коммерческой деятельности.

47 000 000 Р
307 190 Р за сотку
В ипотеку от 834 405 Р/мес
[Посмотреть скидки](#)

8 905 580-87-90

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 47 000 000 Р
Стоимость дома: 5 000 000 Р
Первый взнос: 15 600 000 Р
Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Альфа-Банк

От 27,5%
От 834 405 Р

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Выгнущены?

Когда можно посмотреть?

ТКС БАНК: ПАО
Агентство
Надежный партнер Реализует проекты

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел непрофильных активов

НАМЕТКИН ТОВЕР
скидки до 10%
ОСНОВА

Сообщения

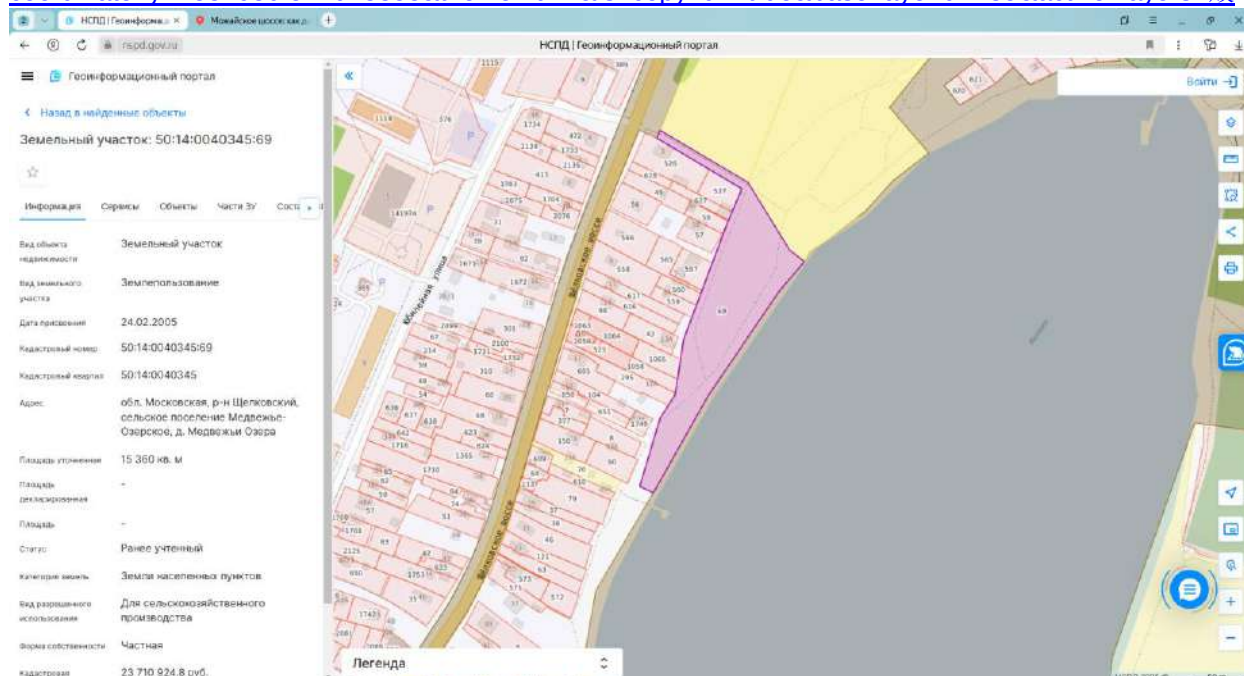
Перейти к ипотеке Проверить, дадут ли ипотеку

Переходя к контакту, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

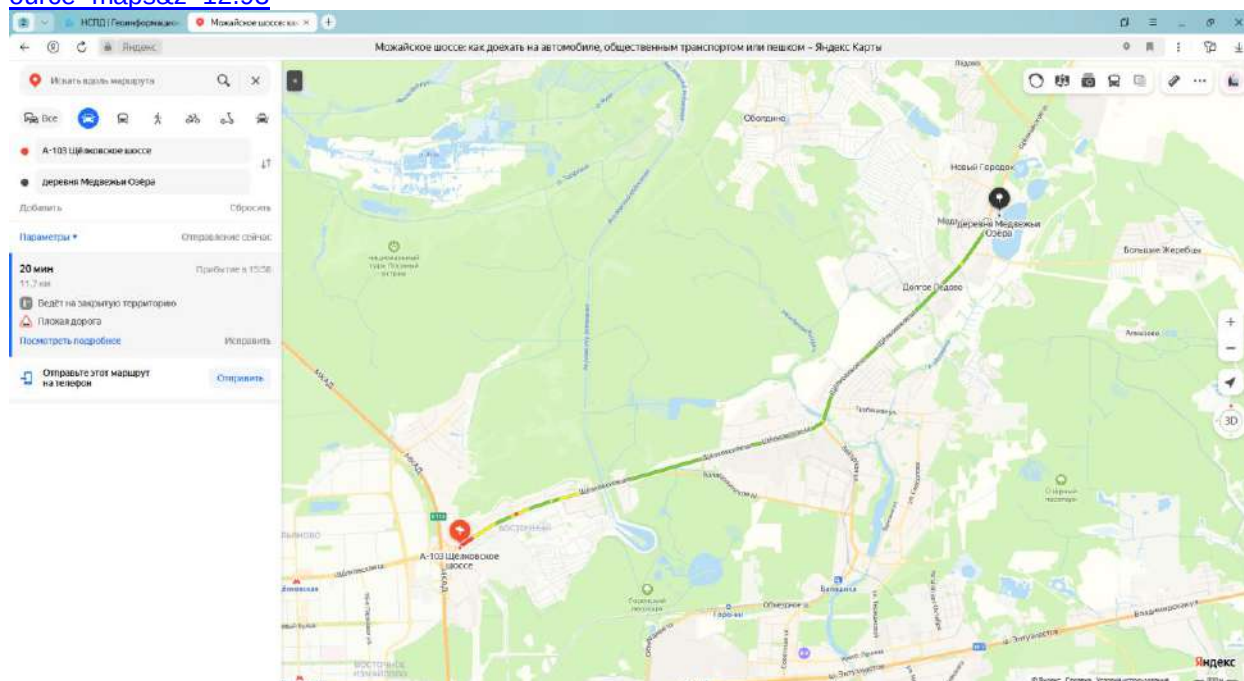
№ 3684046091-12 марта в 10:53 1843 просмотра (+1 сеттинг)

Пожаловаться

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.391764310680088&coordinate_x=4229672.596400646&coordinate_y=7531980.542028358&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.929784%2C55.841345&mode=routes&rttext=55.815109%2C37.843987~55.867077%2C37.994186&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.93



11. https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_272_ga_snt_dnp_2276750787

Участок 2,72 га (СНТ, ДНП) на продажу в Белоозёрском | Продажи земельных участков в Белоозёрском | Авито

Для бизнеса Карьера и авто Помощь Каталог Яндекса Мои объявления Игры Помощь объявлению

Avito Все категории Поиск по объявлениям Навигация Московская область, направление, метро

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 2,72 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



25 000 000 Р

91 912 Р за сотку
В ипотеку от 125 905 Р/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 964 704-65-20

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Есть участок? Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с мая 2021
Документы проверены
Эксперт: -125 кг СО₂

Подписаться на продавца

Реклама 12+

Новый кроссовер GAC GS 8 TRAVELLER
Заявка на тест-драйв

hide

Сообщения

Об участке

Участок 2,72 га (СНТ, ДНП) на продажу в Белоозёрском | Продажи земельных участков в Белоозёрском | Авито

Для бизнеса Карьера и авто Помощь Каталог Яндекса Мои объявления Игры Помощь объявлению

Avito Все категории Поиск по объявлениям Навигация Московская область, направление, метро

Об участке

Площадь: 272 сот. Расстояние от МКАД: 46 км.

Расположение

Московская обл., г.о. Воскресенск, Белоозёрский, 1-й мкр-н
Егорьевское шоссе, 9768 км

Скрыть карту



Описание

Категория - земли населенных пунктов ВРИ - для сельскохозяйственного, рыболовства, садоводства, склады и т.д.

Замечательный участок, расположен в центре посёлка городского типа с развитой инфраструктурой, хорошие дороги, торговые центры, спортивный клуб с бассейном, рядом самый большой строительный рынок, рядом Москва-река и леса, воздух чистый, в один рукав более 10 лет, налога на продажу нет, земельный налог в год 800 рублей, подъезд к участку с двух сторон по асфальту, по границе ЛЕП 10, рядом выход ГАЗ, вода рядом БОЙЛЕРНАЯ посёлка, на участке множество деревьев, экологически чистый, имеется рыбный искусственный

25 000 000 Р

91 912 Р за сотку
В ипотеку от 125 905 Р/мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 964 704-65-20

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Есть участок? Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с мая 2021
Документы проверены
Эксперт: -125 кг СО₂

Подписаться на продавца

Реклама 12+

hide

СКИДКА 15%
НА ВСЕ КВИТУРЫ

Сообщения



Участок 2,72 га (СНТ, ДНП) на продажу в Белоозёрском | Продажа земельных участков в Белоозёрском | Авито

замечательный участок, расположен в центре поселка городского типа с развитой инфраструктурой, хорошие дороги, торговые центры, спортивный клуб с бассейном, рядом самый большой строительный рынок, рядом Москва-река и леса, воздух чистый, в одних руках более 10 лет, налога на продажу нет, земельный налог в год 800 рублей, подъезд к участку с двух сторон по асфальту, по границе ЛЕП 10, рядом выход ГАЗ, вода рядом БОЙЛЕРНАЯ посёлка, на участке множество деревьев, экологически чистый, имеется рыбный искусственный водоём примерно 80х30, соседний участок 60 соток - продан соответственно цене этого, успевайте купить!

Объявление от собственника, 1 собственник, во владении более 20 лет

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
25 000 000 Р	5 000 000 Р

Первый взнос	Срок ипотеки
9 000 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

 Банк ДОМ.РФ	 Альфа-Банк
От 6% От 125 905 Р	От 6% От 125 905 Р

[Паройте ипотеку](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Паройте ипотеку, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2270750787 15 марта в 15:25 - 1570 просмотров (+1 сегодня) [Помолчать](#)

25 000 000 Р

91 912 Р за сотку
В ипотеку от 125 905 Р/мес.
[Посмотреть скидку](#)

8 964 704-65-20

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Вай-провайдер?](#) [Вор-уменьш?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

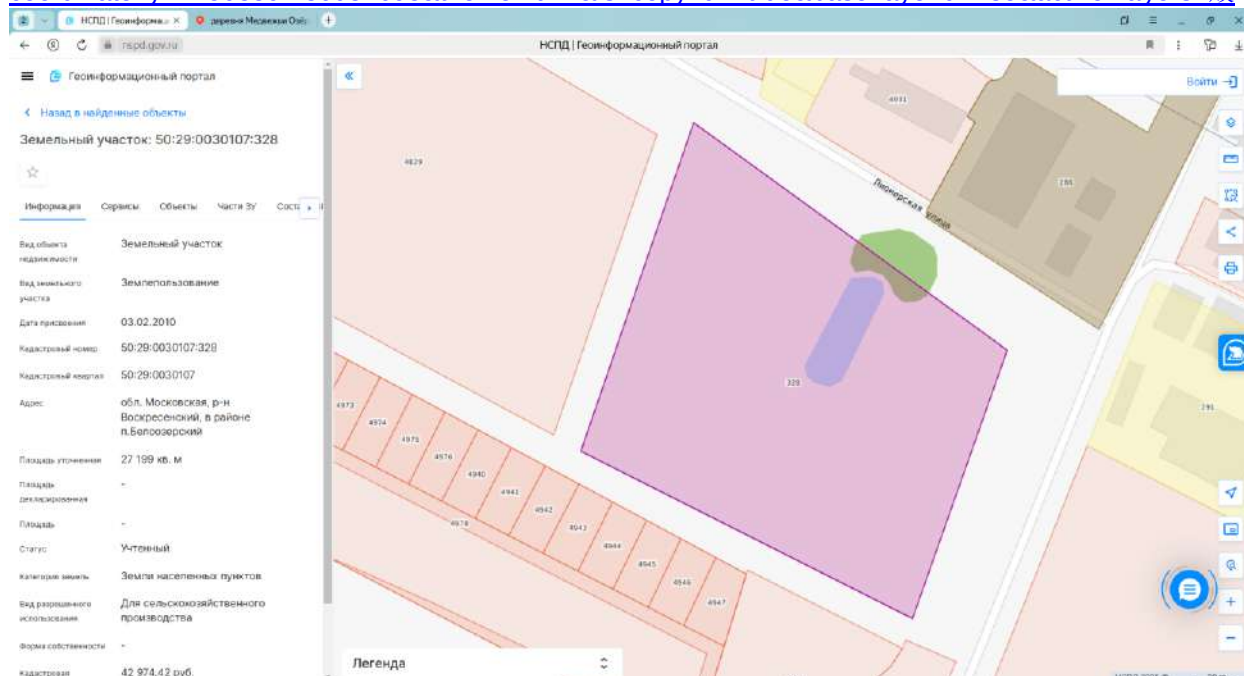
[Александр](#)
Частное лицо
На Авито с мая 2021
[Документы проверены](#)
Эксперт: -126 кг СОУ

[Подписаться на продавца](#)

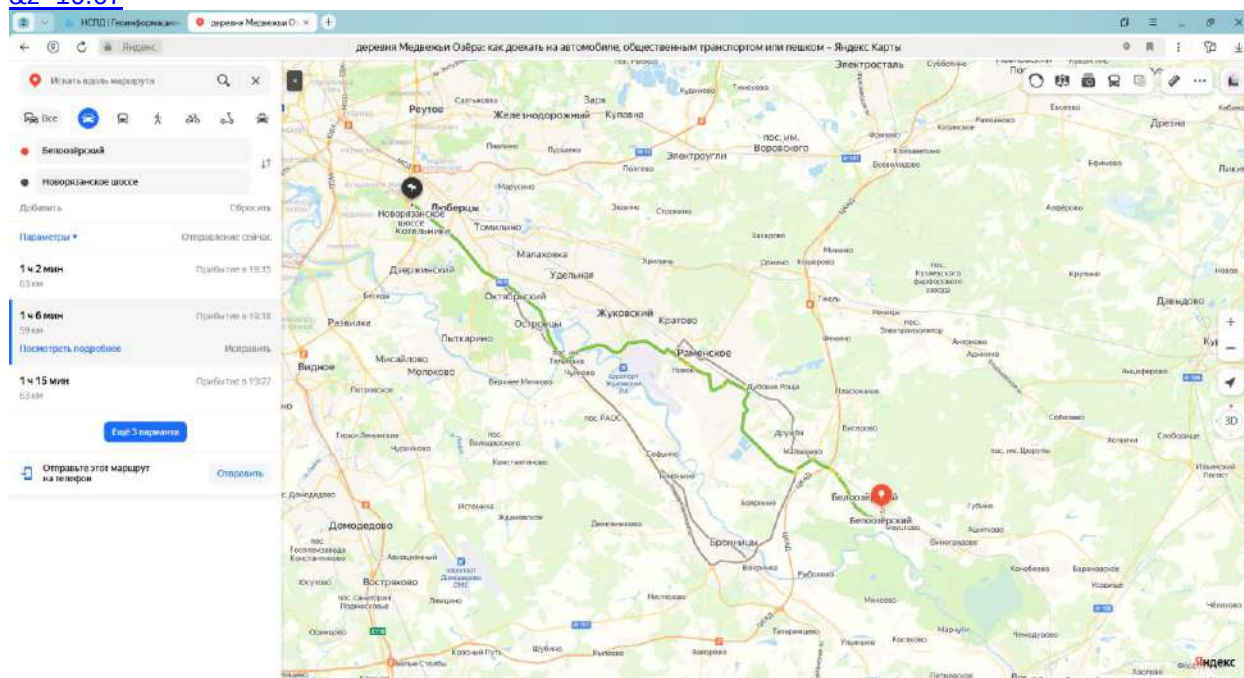


Сообщения

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.114919770723777&coordinate_x=4281586.751348112&coordinate_y=7450339.436032698&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=



https://yandex.ru/maps/?ll=38.310157%2C55.552994&mode=routes&rttext=55.453270%2C38.461800~55.684887%2C37.836308&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.67



12. <https://www.cian.ru/sale/suburban/297984681/>

Купить участок 850 сот. Московская область, Щелковский городской округ, Студенческое с/пос. - база ЦИАН, объявление 297984681

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Сервисы

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Щелковский городской округ > д. Студенческое > Щелковский район

Сделка/сделка, 09.12 > 3002 гектара, 3 за селом, 227 уникальных с марта 2024

Продается участок, 850 сот.

Московская область, Щелковский городской округ, Студенческое с/пос. На карте

/// Ярославское шоссе - 43 км от МКАД /// Щелковское шоссе - 42 км от МКАД

6 фото

28 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за сотку 32 941 Р/сот.

+7 965 253-00-61

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости
Аврора Проперти
Сделка/сделка

На сайте 7 лет Объектов в работе 82

Бизнес-центр K-City

Старт продаж офисов в бизнес-центре K-City класса А! Инвестируйте с доходом от 40%!

6 фото

Купить участок 850 сот. Московская область, Щелковский городской округ, Студенческое с/пос. - база ЦИАН, объявление 297984681

Площадь участка 850 сот.

Лот 112. Предлагается в продажу ровный земельный участок внутри деревни площадью 8,5 га, назначение: земли населенных пунктов / для ведения сельскохозяйственного производства, коммуникация (электричество, газ) по границе участка. Возможен перевод в ИЖС. Отлично подходит под строительство коттеджного поселка.

В шаговой доступности школа, детский сад, Ozon, Wildberries, супермаркеты Пятёрочка, Верный, Светофор, Магнит, кафе, остановка общественного транспорта. Есть зоны отдыха с детской площадкой, Рудым лес, несколько водоемов.

Свернуть

Позвоните автору
Вик ответит на все вопросы

+7 965 253-00-61

Об участке

Площадь	850 сот.	Канализация	Нет
		Электричество	Есть
		Газ	Нет

Коммуникации и удобства

Расположение

28 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за сотку 32 941 Р/сот.

+7 965 253-00-61

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Агентство недвижимости
Аврора Проперти
Сделка/сделка

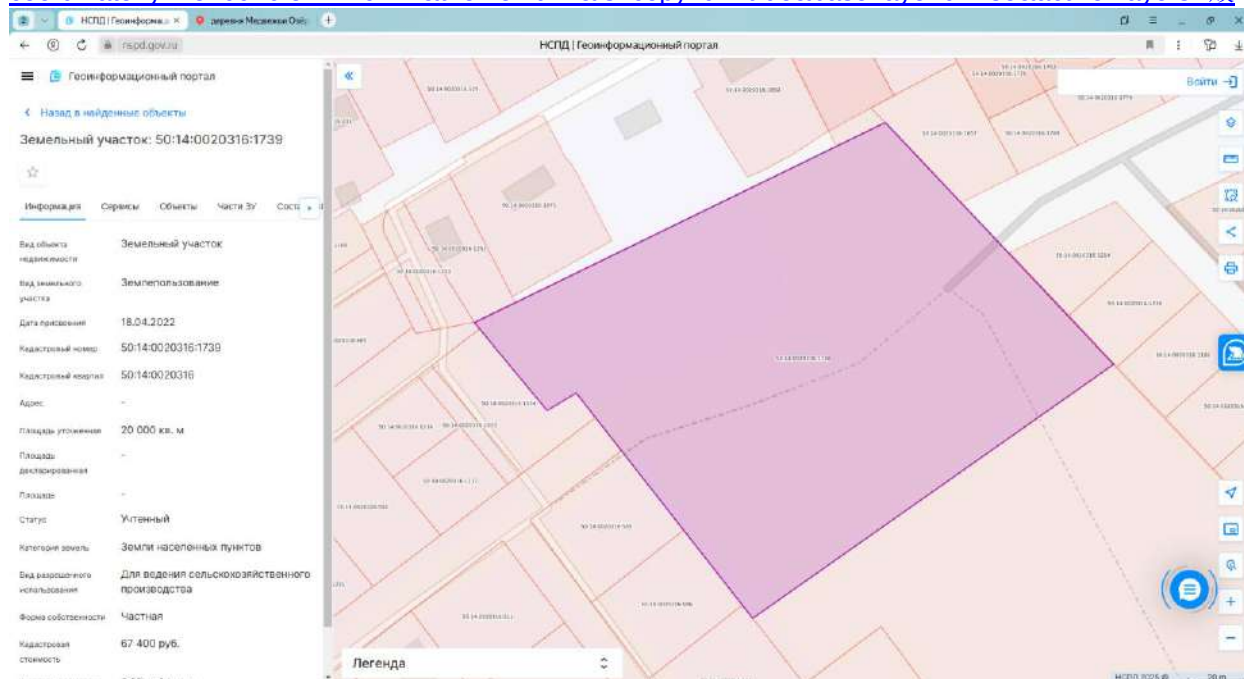
На сайте 7 лет Объектов в работе 82

Бизнес-центр K-City

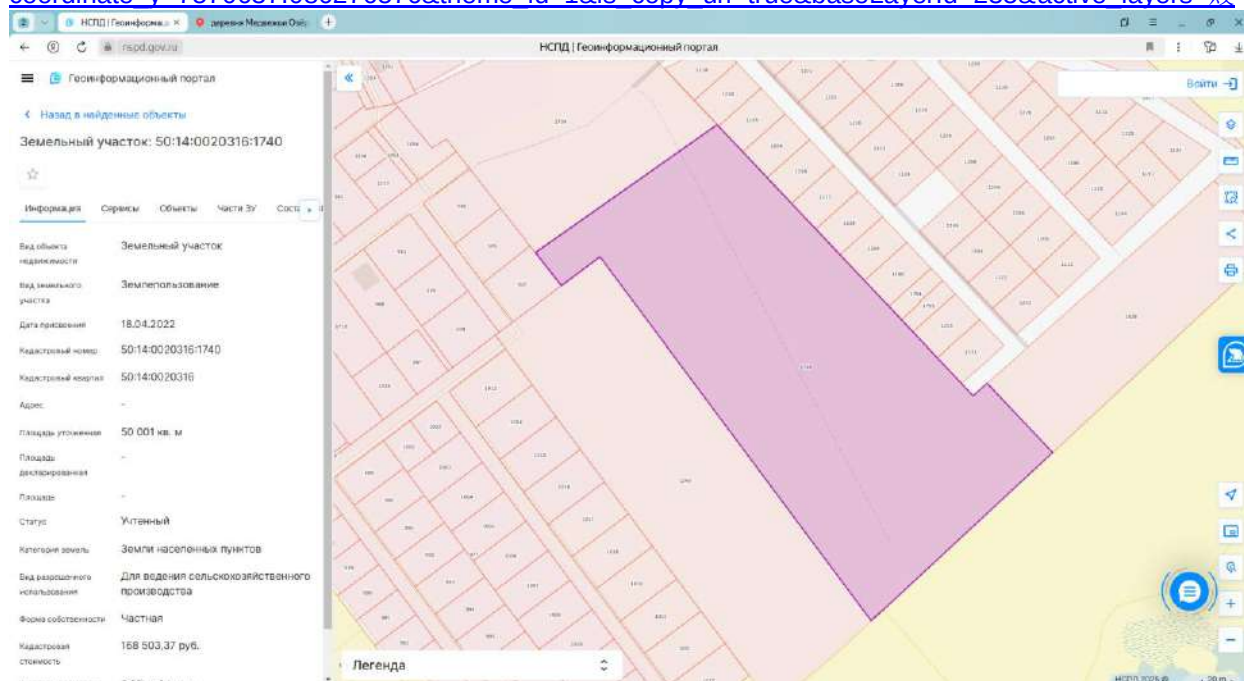
Старт продаж офисов в бизнес-центре K-City класса А! Инвестируйте с доходом от 40%!

6 фото

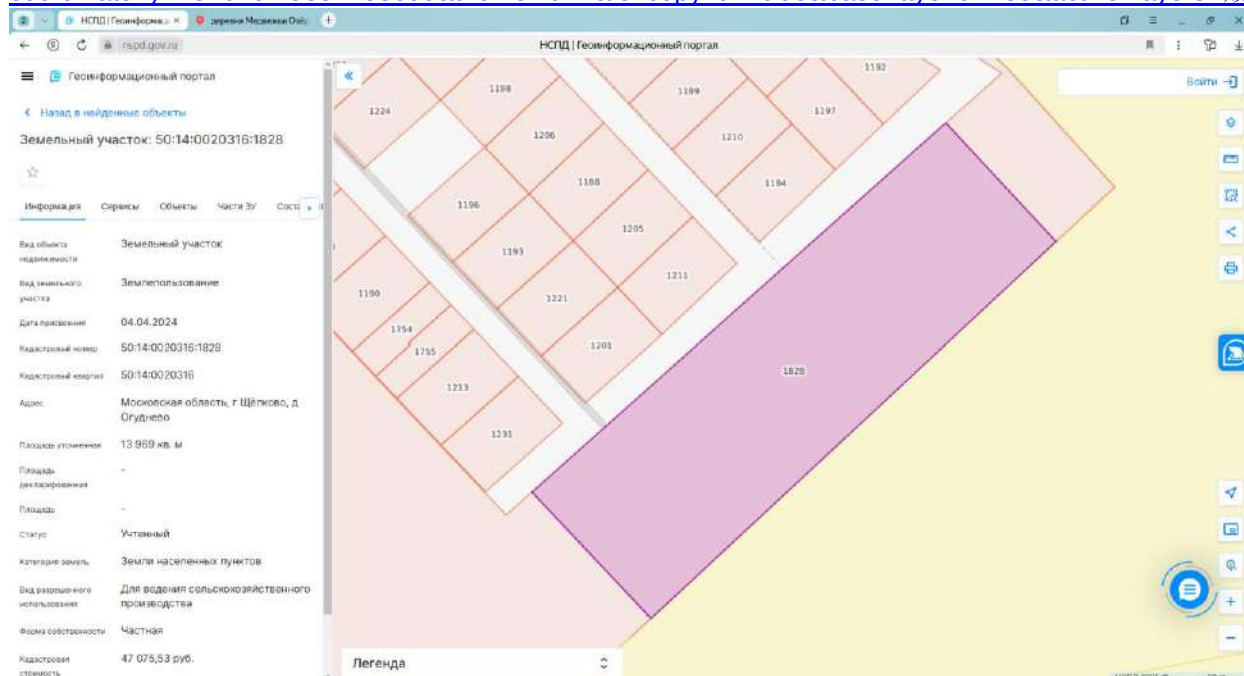
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.531608182773176&coordinate_x=4259680.958809029&coordinate_y=7570946.512479771&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿



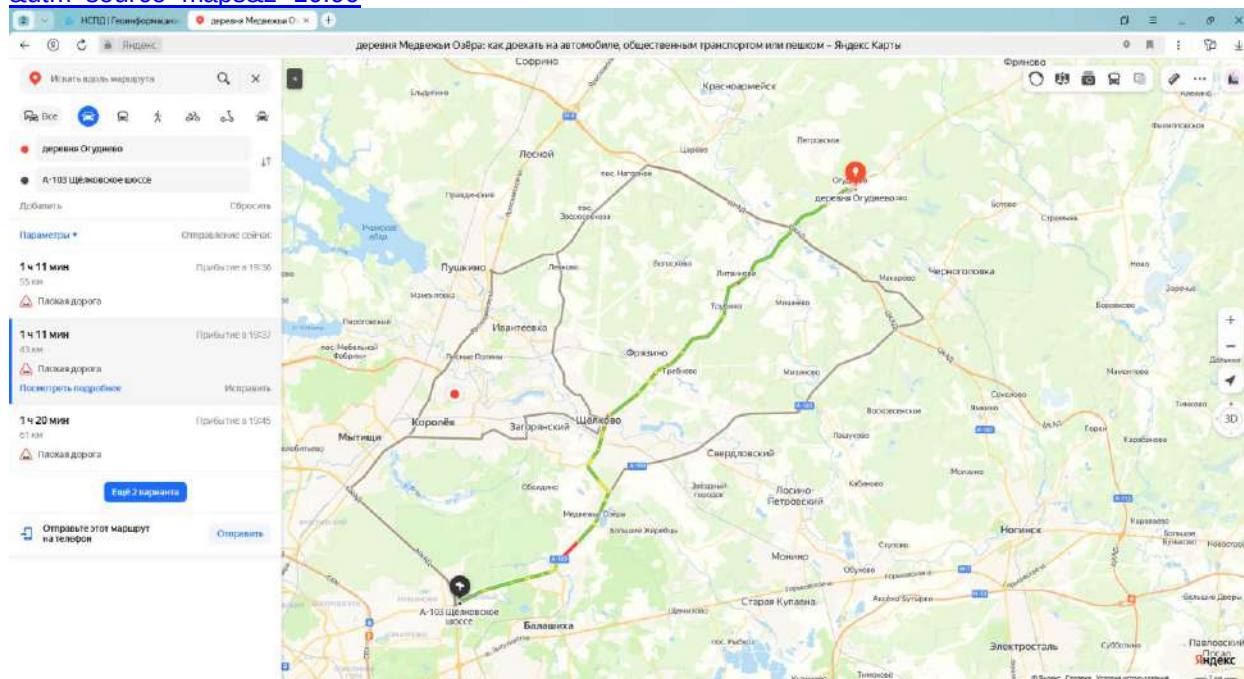
https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.541970058173828&coordinate_x=4259981.845281633&coordinate_y=7570637.086276576&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.408900161664107&coordinate_x=4260408.042390572&coordinate_y=7570707.9384288695&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.172168%2C55.950045&mode=routes&rtxt=56.062984%2C38.265560~55.815147%2C37.843868&rt=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.99



<https://www.cian.ru/sale/suburban/297984681/>

Купить участок 850 сот. Московская область, Щелковский городской округ, Студенческое деревня - база ЦИАН, объявление 297984681

Назначение: в Москве > Города > Продажа земельных участков в Московской области > Щелковский район > д. Студенческое > Щелковский район

Обновлено: вчера, 04:55 > 1067 просмотров, нет за сегодня 228 уникальных посетителей

Продается участок, 850 сот.

Московская область, Щелковский городской округ, Студенческое деревня На карте
А/ Проспектом шоссе - 45 км от МКАД А/ Щелковское шоссе - 42 км от МКАД

6 фото

28 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за соту 32 941 Р/сот

+7 965 253-00-61

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Автора Проперти

На сайте 7 лет Объект в работе 83

Level Work Воронежская
Офисы класса А со скидкой 10%

Купить участок 850 сот. Московская область, Щелковский городской округ, Студенческое деревня - база ЦИАН, объявление 297984681

Фотографии (5) Описание Расположение Контактное лицо

Участок, 850 сот.

Лот 112. Предлагается на продажу ровный земельный участок внутри деревни площадью 8,5 га, назначение: земли населенных пунктов / для ведения сельскохозяйственного производства, коммуникации (электричество, газ) по границе участка. Возможен перевод в ИЖС. Отлично подходит под строительство коттеджного поселка. В шаговой доступности школа, детский сад, Ozon, Wildberries, супермаркеты Петерочка, Верный, Светофор. Магнит, кафе, остановка общественного транспорта. Есть зоны отдыха с детской площадкой. Рядом лес, несколько водоемов.

Свернуть

Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы
+7 965 253-00-61

Об участке

Площадь	850 сот.	Канализация	Нет
		Электричество	Есть
		Газ	Нет

Коммуникации и удобства

Расположение

28 000 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за соту 32 941 Р/сот

+7 965 253-00-61

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Автора Проперти

На сайте 7 лет Объект в работе 83

Level Work Воронежская
Офисы класса А со скидкой 10%

13.

https://www.avito.ru/vorovskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_14153_ga_promznacheniya_2900770485

Участок 141,53 га (СНТ, ДНП) на продажу в Воровского | Продажа земельных участков в Воровского | Авито

Для бизнеса Карьера в Авто Помощь Каталог Мои объявления Игры Решить задачу объявлением

Все категории Поиск по объявлениям Навигация Московская область, неопределенно, метро

Главная > > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 141,53 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



750 000 000 Р
52 992 Р за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торговать? Когда можно посмотреть?

Пус-Остий
Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 3 объявления
Реквизиты проверены

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

Реклама 13+



Новый кроссовер GAC OS 8 TRAVELLER
Записывайтесь на тест-драйв

Реклама 16+



Сообщения

Участок 141,53 га (СНТ, ДНП) на продажу в Воровского | Продажа земельных участков в Воровского | Авито

Об участке

Площадь: 14153 сот. Расстояние от МКАД: 26 км

Расположение

Московская обл., Богородский г.о., д. Булгаково, Светлая ул.
Носовикинское шоссе, 26 км



Описание

Земельный участок в процессе перевода в промисленное, Богородский городской округ, Московская область, Россия

Кадастровый номер: 50:16:0000000:72434

Площадь: 1415394 кв. м

Цена 15 000 000 за один гектар!

Описание: Открытый земельный участок неправильной формы на первой линии Носовикинского шоссе, г. Электросталь, 26 км от МКАД

750 000 000 Р
52 992 Р за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торговать? Когда можно посмотреть?

Пус-Остий
Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 3 объявления
Реквизиты проверены

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

Реклама 16+



Сообщения

Участок 141,53 га (СНТ, ДНП) на продажу в Вороновском | Продажа земельных участков в Вороновском | Авито



750 000 000 Р
52 932 Р за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Бай продавец? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Групп: **Остатки**
Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 3 объявления
Рекламный просмотр

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Евгений

Описание

Земельный участок в процессе перевода в промисленное.
Богородский городской округ, Московская область, Россия
Кад. номер: 50:16:0000000:72434
Площадь: 1415,394 кв. м
Цена 15 000 000 за один гектар!
Описание: Открытый земельный участок неправильной формы на первой линии Носовинского шоссе, г. Электроугли, 26 км от МКАД
Граничит с крупнейшим в Московской области контейнерным терминалом «ВОСТОЧНЫЙ»
Коммуникации: согласно ГПЗУ

№ 290870485 - вчера в 13:31 - 3270 просмотров (+0 в избранном)

Пожаловаться

Сообщения

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=15.578193937986734&coordinate_x=4256986.360606458&coordinate_y=7505148.605560921&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=

НСПД | Геоинформационный портал

Земельный участок: 50:16:0000000:72434

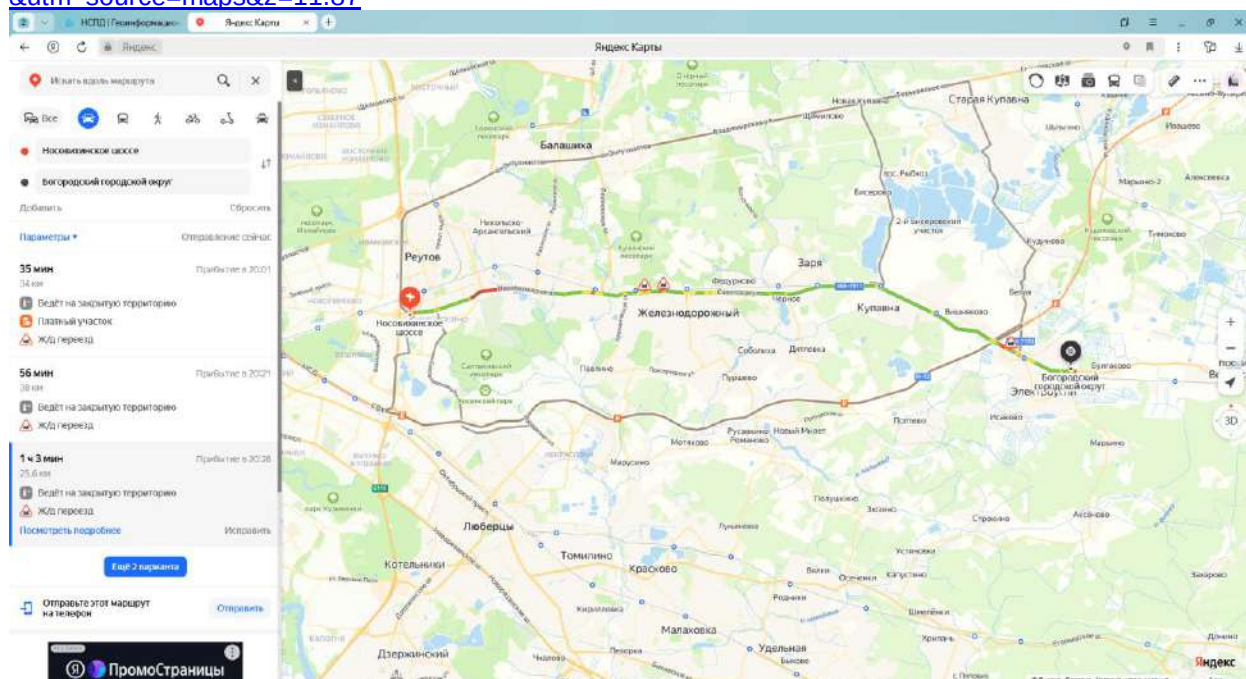
Информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	29.01.2020
Кад. номер	50:16:0000000:72434
Кад. номер координат	50:16:0000000
Адрес	Московская область, р-н. Ногинский
Площадь: утвержденная	1 415 394 кв. м
Площадь: декларированная	-
Площадь:	-
Статус	Угловый
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	808 274 897,54 руб.

Легенда




https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.055226%2C55.722898&mode=routes&rttext=55.744299%2C37.847834~55.726803%2C38.230812&rtn=2&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.87



Участок 4 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красноармейске | Продажа земельных участков в Красноармейске | Авито

Дли бизнесу Карьера в Авито Помощь Каталог #яПоискаю Мои объявления Игры Ресурсы для бизнеса

Авито Все категории Поиск по объявлениям Наше Московская область, направление, метро

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 4 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить записку



8 958 752-05-42

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Есть вопросы? Есть ответ?

Когда можно посмотреть?

Вера Владимировна
Частное лицо
На Авито с февраля 2016
[Эксперт - 54 кг CO₂](#)

22 объявления пользователя

Проекты недвижимости

SKY GARDEN фсфск

скидки до 25%

МАРТЕМЬЯНОВО фсфск

ТАУНХАУС 125 М²

с отделкой и участком

Сообщения

Об участке

Площадь: 400 сот. Расстояние от МКАД: 43 км

Расположение

Московская обл., Сергиево-Посадский г.о., д. Куроедово
Ярославское шоссе, 43 км



Описание

сельхозно-значения.....рядом с деревней Куроедово...

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
5 000 000 Р	5 000 000 Р

5 000 000 Р

12 500 Р за сотку

В ипотеку от 31 968 Р в мес.

[Посмотреть онлайн](#)

8 958 752-05-42

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуй!

Еще пройдите? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Ана Ващенко
Частное лицо
не Авито с февраля 2016.
[Защитная маска](#) -54 кг 50р

22 объявления пользователя

Подписаться на продажи

МАРТЕМЬЯНОВО | **ФСК**

ТАУНХАУС 125 М²
с отделкой и участком



подземный паркинг на 125 машинок
отделка под ключ
встроенная кухня, ванная, туалет,
спальня, гостиная, детская, кабинет,
бильярдная, сауна, бассейн, спортзал,
теннисный корт, клубный домик

Участок 4 га (СНТ, ДНП) на продажу в Красноармейске | Продажа земельных участков в Красноармейске | Авито

5 000 000 Р
12 500 Р за сотку
В ипотеку от 41 968 Р/мес.
[Посмотреть кредит](#)

8 958 752-05-42

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Вай-провайдер?](#) [Вс-гуманизм?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
5 000 000 Р	5 000 000 Р

Первый взнос	Срок ипотеки
3 000 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк	Ставка	От
ВТБ	От 6%	От 41 968 Р
Банк ДОМ.РФ	От 6%	От 41 968 Р
Альфа-Банк	От 6%	От 41 968 Р

[Получить заявку](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Посмотрите к ипотеке, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 782615742 - 3 марта в 20:02 - 26/04 просмотра (1-2 сегодня)

[Пожалуйста](#)

Сообщения

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.66000225801189&coordinate_x=4246971.744284751&coordinate_y=7594434.75336733&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=

НСПД | Геоинформационный портал

Земельный участок: 50:05:0140258:133

Информация | Справы | Объекты | Часты ЗУ | Состояние

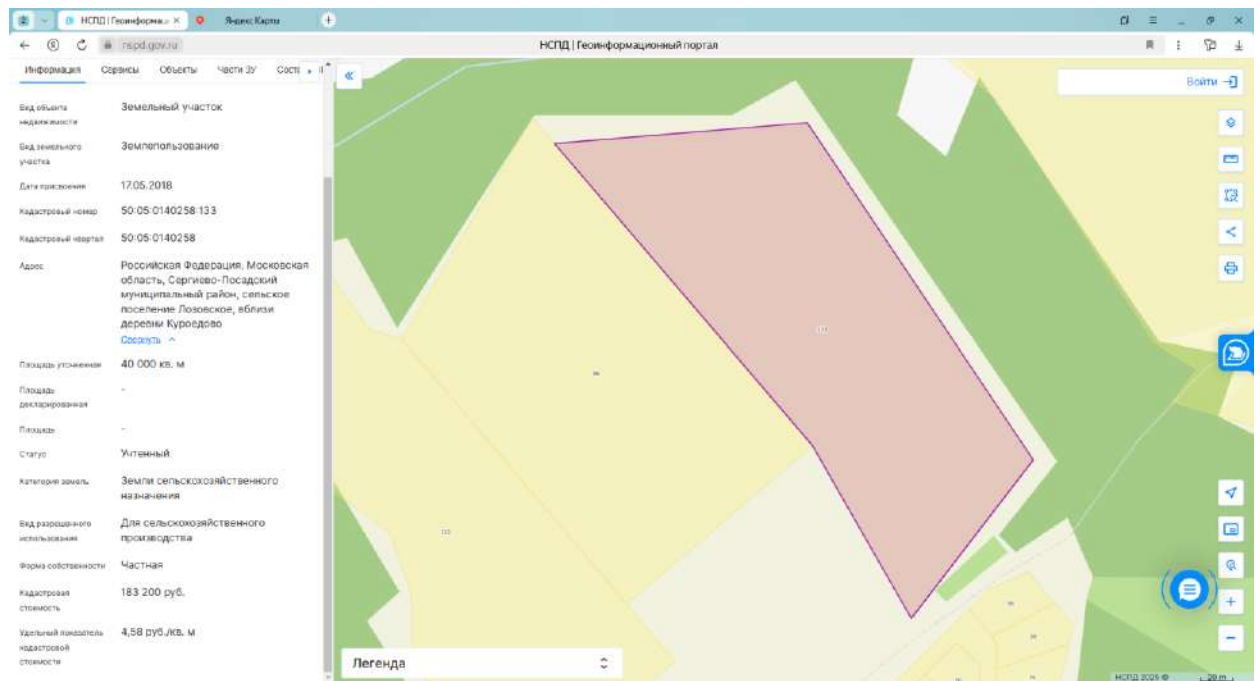
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Земельный участок
Дата присвоения	17.05.2018
Кадастровый номер	50:05:0140258:133
Кадастровый квартал	50:05:0140258
Адрес	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Лозовское, вблизи деревни Куродаво
Площадь участка	40 000 кв. м
Площадь застройки	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства

Легенда

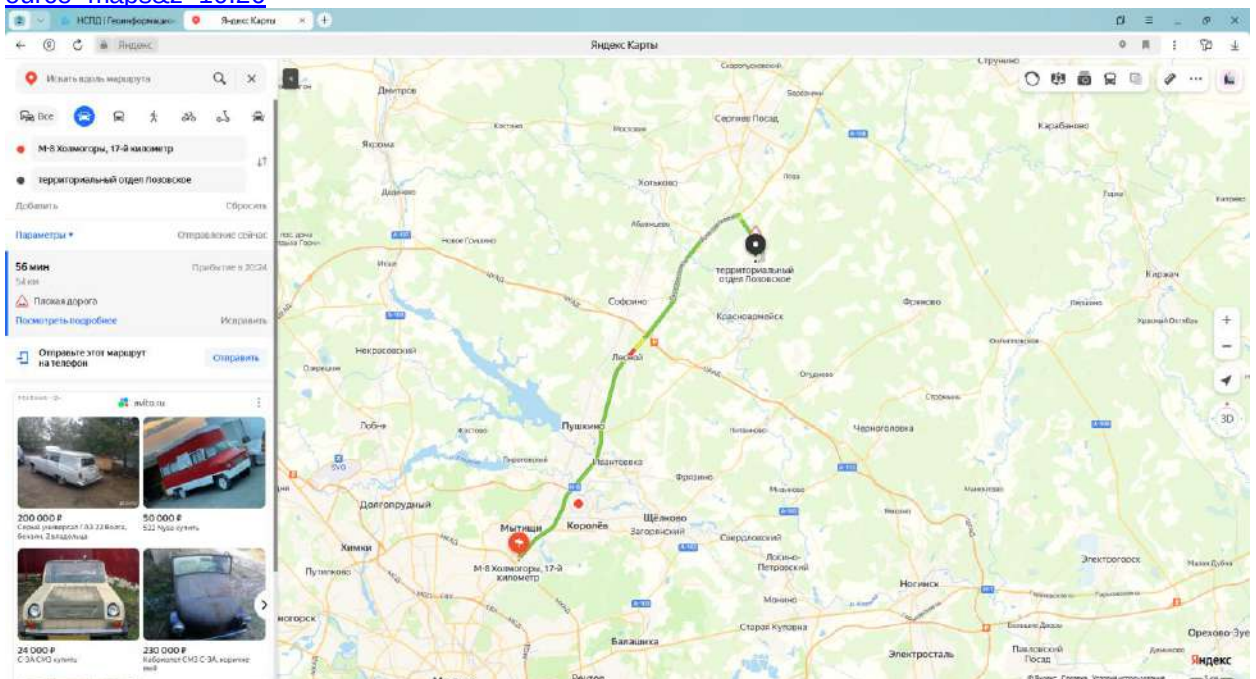
Инструменты измерения

НСПД 2023





https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.166676%2C56.065822&mode=routes&rtext=55.885567%2C37.732227~56.180752%2C38.151741&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.26



15. https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2379686356

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) на продажу в Мещерино | Продажи земельных участков в Мещерино | Авито

Для бизнеса Карьера в Авто Помощь Копилка Мои объявления Игры Помощь объявлению

Авито Все категории Поиск по объявлениям Мещерино, Московская область, направление, метро

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



РАМЕНСКИЙ Р-Н, Д. ЛЫСЦЕВО

УЧАСТОК 24.5 СОТКИ

4 873 000 ₽
19 990 ₽ за сотку
В ипотеку от 41 435 ₽ в мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 909 937-66-46

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Был участник?
Когда можно посмотреть?

СТОКЛОЧЕЙ НЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство
На Авито с апреля 2013
Надёжный партнёр Реактивы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
СТОКЛОЧЕЙ

UNO ГОЛОВИНСКИЕ ПРУДЫ
Ключи во 2 квартале 2025 г.

ОСНОВА

1-й ХИМКИНСКИЙ

Сообщения

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) на продажу в Мещерино | Продажи земельных участков в Мещерино | Авито

Об участке

Площадь: 245 сот. Расстояние от МКАД: 57 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., д. Лысцево
Новорязанское шоссе, 57 км



Скрыть карту

Описание

Арт. 19561898
Доверяя нам, Вы гарантированно получаете только реальные объекты!
Продам земельный участок, расположенный в р-н Раменский, сельское поселение Ульяновское, рядом деревни Лысцево.
Общей площадью 2,4 гектара (24 500 кв. м.)
Кадастровый номер участка 50-23-0050557-71
Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.

4 873 000 ₽
19 990 ₽ за сотку
В ипотеку от 41 435 ₽ в мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 909 937-66-46

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Был участник?
Когда можно посмотреть?

СТОКЛОЧЕЙ НЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство
На Авито с апреля 2013
Надёжный партнёр Реактивы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
СТОКЛОЧЕЙ

1-й ХИМКИНСКИЙ

ОТ 19 500 ₽/МЕС
СВОЯ КВАРТИРА

Сообщения

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) на продажу в Мещерино | Продажа земельных участков в Мещерино | Авито

Общей площадью 2,4 гектара (24 500 кв. м.)
 Кадастровый номер участка 50:23:0050557:71
 Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,
 Разрешенное использование: ведение сельскохозяйственного,
 Участок равной формы.
 Рядом все поселки газифицированы.
 Оперативный показ, остались вопросы звоните.

4 873 000 Р
 19 990 Р за сотку
 В ипотеку от 41 435 Р/мес.
[Посмотреть скан](#)

8 909 937-66-46

[Написать сообщение](#)
 Отвечают на несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 4 873 000 Р
 Стоимость дома: 5 000 000 Р
 Первый взнос: 2 961 900 Р
 Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ	Банк ДОМ.РФ	Альфа-Банк
От 6%	От 6%	От 6%
От 41 435 Р	От 41 435 Р	От 41 435 Р

[Получить ипотеку](#) [Проверить, одобрит ли ипотеку](#)

Переходя к покупке, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 2376666356 - 10 марта в 13:06 - 481 просмотр (+0 сохранен)

[Пожаловаться](#)

Спросите у продавца
 Здравствуйте!
 Ваш профиль? Ваш участок?
 Когда можно посмотреть?

СТОКЛОНЧЕЙ НЕДВИЖИМОСТЬ
 Агентство
 На Авито с апреля 2013
 Надежный партнер Ресурсы проверены
 Подписаться на продавца

Контактный лист
 СТОКЛОНЧЕЙ

Сообщения

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.37888025130992&coordinate_x=4276331.095357662&coordinate_y=7414484.280508215&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=л

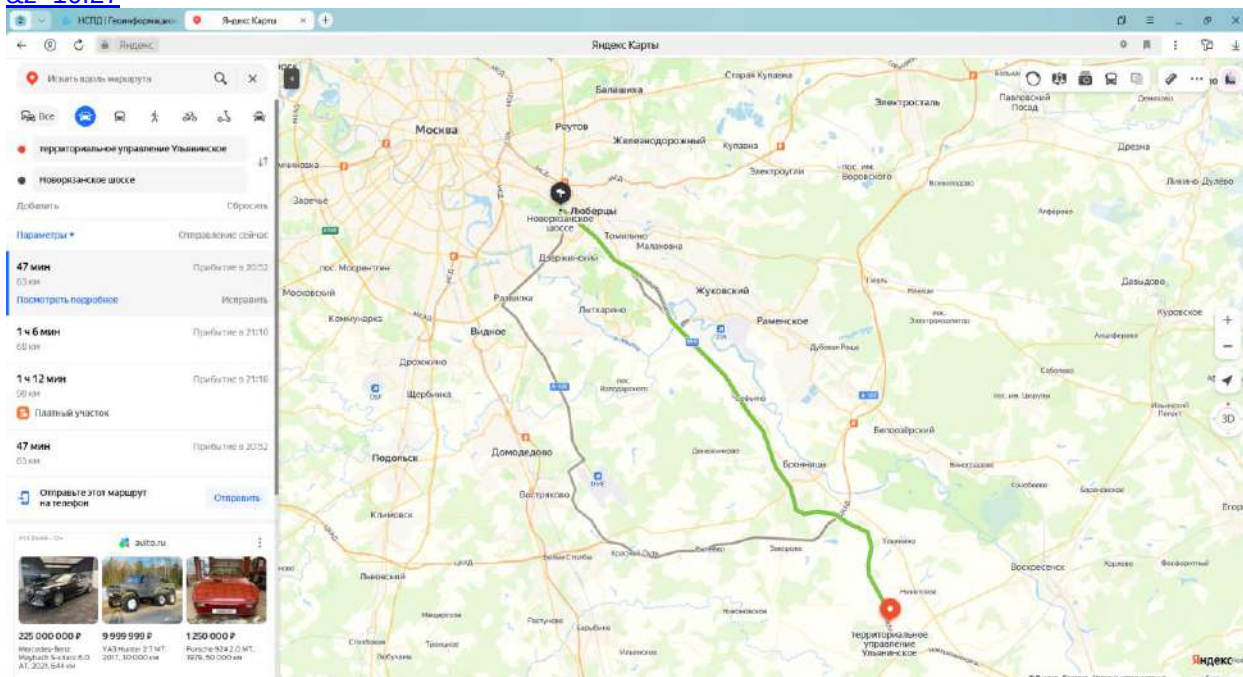
НСПД | Геоинформационный портал

Вид объекта: Земельный участок
 Вид земельного участка: Землепользование
 Дата публикации: 02.09.2010
 Кадастровый номер: 50:23:0050557:71
 Кадастровый квартал: 50:23:0050557
 Адрес: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Упавинское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
 Площадь участка: 24 500 кв. м
 Площадь декларированная: -
 Площадь: -
 статус: Упавинский
 категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
 вид разрешенного использования: ведение сельскохозяйственного
 форма собственности: -
 Кадастровая стоимость: 194 285 руб.
 Удельный показатель кадастровой стоимости: 7,93 руб./кв. м

Легенда

НСПД 2025 50 м

https://yandex.ru/maps/?ll=38.194741%2C55.517991&mode=routes&rtxt=55.270355%2C38.415520~55.684801%2C37.836638&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.27



16. https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_3436_ga_snt_dnp_2293405884

Участок 34,36 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито

Для бизнеса Карьера в Авто Помощь Каталог Яндекса Мои объявления Игры Помощь объявлению

Авито Все категории Поиск по объявлениям Местоположение: Московская область, направление, метро

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 34,36 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заветку



355 555 555 ₽
103 479 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прощание? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Прос-Остийа
Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 3 объявления
Результаты проверки

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

Это место приносит удачу



Запустить рекламу

Авито

Об участке

Рассчитать стоимость участка

Сообщения

Участок 34,36 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроуглях | Продажа земельных участков в Электроуглях | Авито

Об участке

Площадь: 3436 сот. Расстояние от МКАД: 25 км

Расположение

Московская обл., Богородский г.о., Электроугли, Маринская ул.
Новосовиновское шоссе, 25 км



Скрыть карту

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения

Богородский городской округ, городское поселение Электроугли, Московская область, Россия

Кадастровый номер: 50:16:0000000:133

Площадь:

355 555 555 ₽
103 479 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прощание? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Прос-Остийа
Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 3 объявления
Результаты проверки

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

Сообщения

Участок 34,36 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроутлях | Продажа земельных участков в Электроутлях | Авито

355 555 555 Р
103 479 Р за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Бай просят? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Групп: **Остатки**
Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 3 объявления
Реквизиты проверены

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения

Богородский городской округ, городское поселение Электроутли, Московская область, Россия

Кадастровый номер: 50:16:00:0000:133

Площадь:
343 667 кв. м

Земельный участок сельскохозяйственного назначения

городское поселение Электроутли, Богородский городской округ, Московская область, Россия

Подъезд: асфальтированная дорога с двух сторон (ул. Марьянская)

Описание: земельный участок граничит с г. Электроутли, на первой линии двусторонней автодороги.

835 метров до ЖД путей Горьковского направления

1км до Новосивинского шоссе

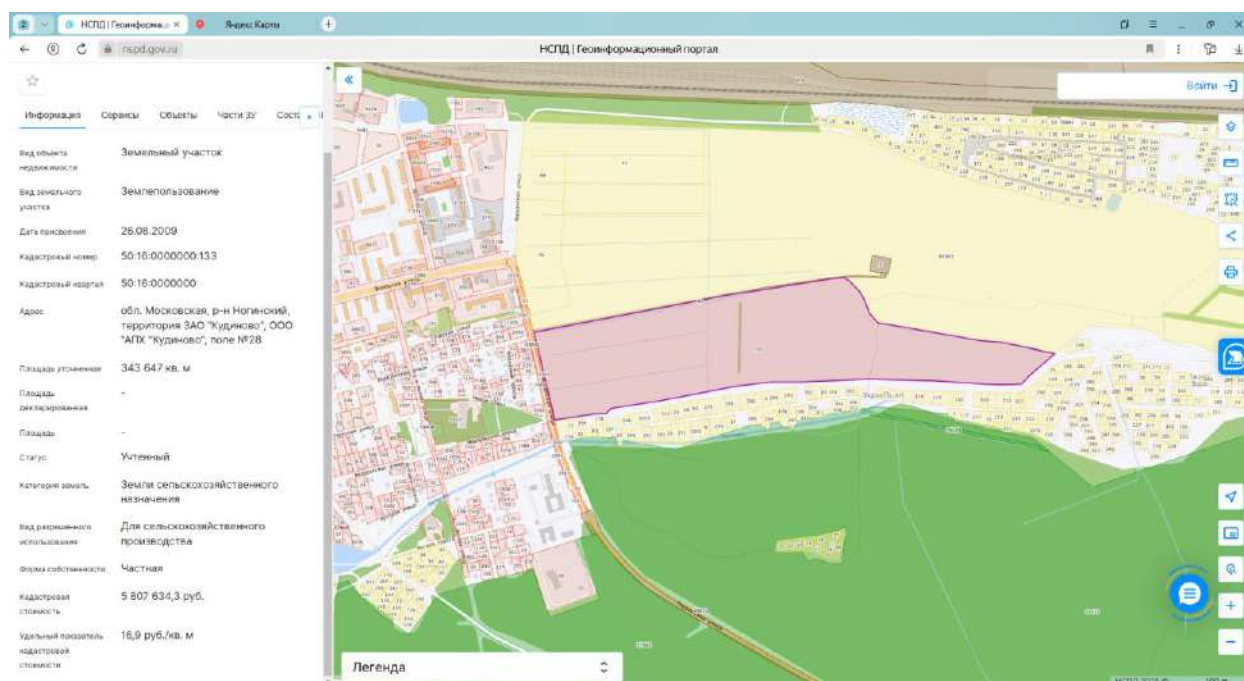
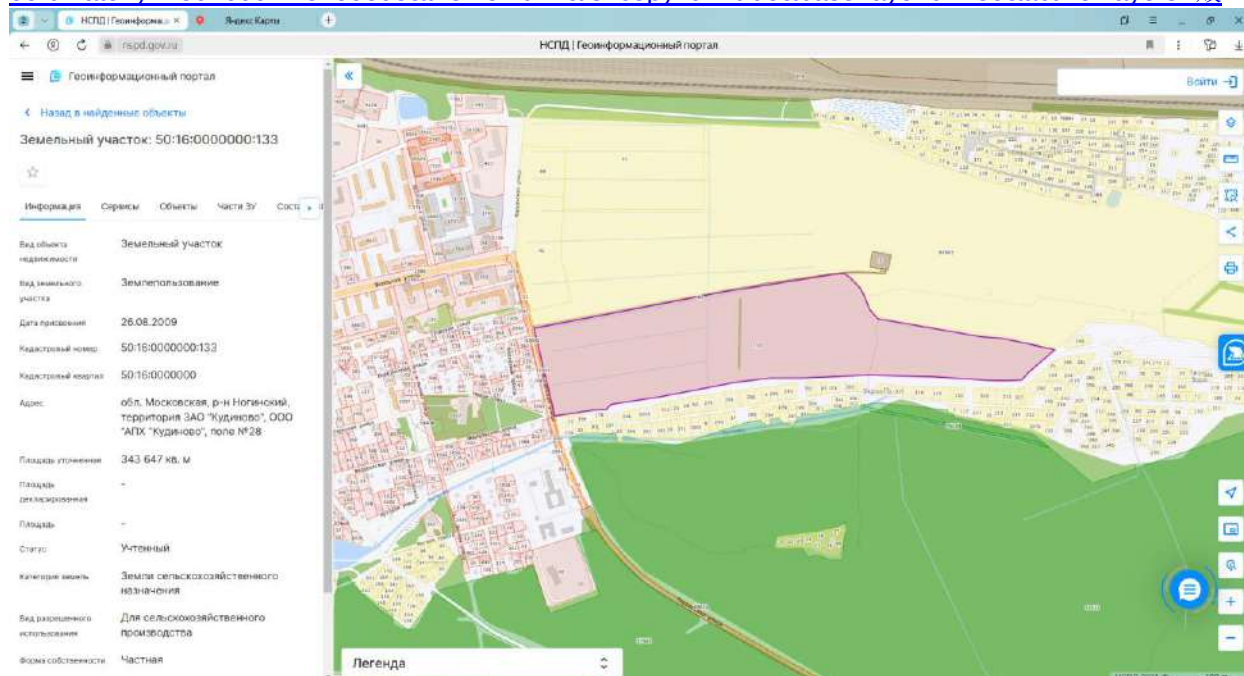
Коммуникации: согласно ГПЗУ

№ 2293405884 - введено в Т/О: 3307 просмотров (+4 сегодня)

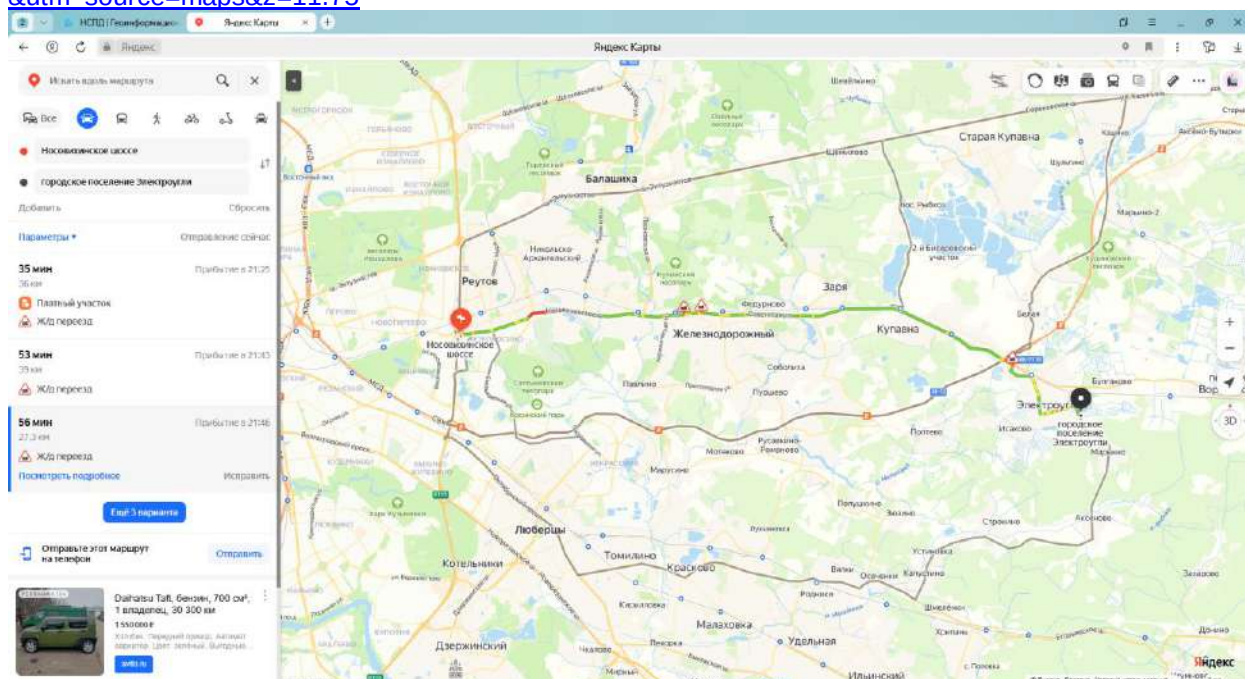
Пожаловаться

Сообщения

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=15.47073873746227&coordinate_x=4257456.062318748&coordinate_y=7502000.175759598&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.036490%2C55.728219&mode=routes&rtxt=55.744023%2C37.843072~55.715691%2C38.234634&rtm=2&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.75



17.

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_lesnoy/zemelnye_uchastki/uchastok_203_ga_snt_dnp_4093643720

Участок 20,3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Лесном | Продажа земельных участков в Лесном | Avito

200 000 000 Р
98 522 Р за сотку

8 958 716-45-27

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Будь продавцом? Торгу участком?
Когда можно посмотреть?

АНТИТЕПЕРЬ
Агентство
На Авито с ноября 2014
Надежный партнер Репутация проверена

22 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Надежда

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, НЕПРЯМЫХИНО, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

UNO ГОЛОВИНСКИЕ ПРУДЫ
Ключи во 2 квартале 2025 г.

ОСНОВА

МАРТЕМЬЯНОВО
ТАУНХАУС 125 М²
с отделкой и участком

Участок 20,3 га (СНТ, ДНП) на продажу в Лесном | Продажа земельных участков в Лесном | Avito

200 000 000 Р
98 522 Р за сотку

8 958 716-45-27

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Будь продавцом? Торгу участком?
Когда можно посмотреть?

АНТИТЕПЕРЬ
Агентство
На Авито с ноября 2014
Надежный партнер Репутация проверена

22 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Надежда

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, НЕПРЯМЫХИНО, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ТАУНХАУС 125 М²
с отделкой и участком

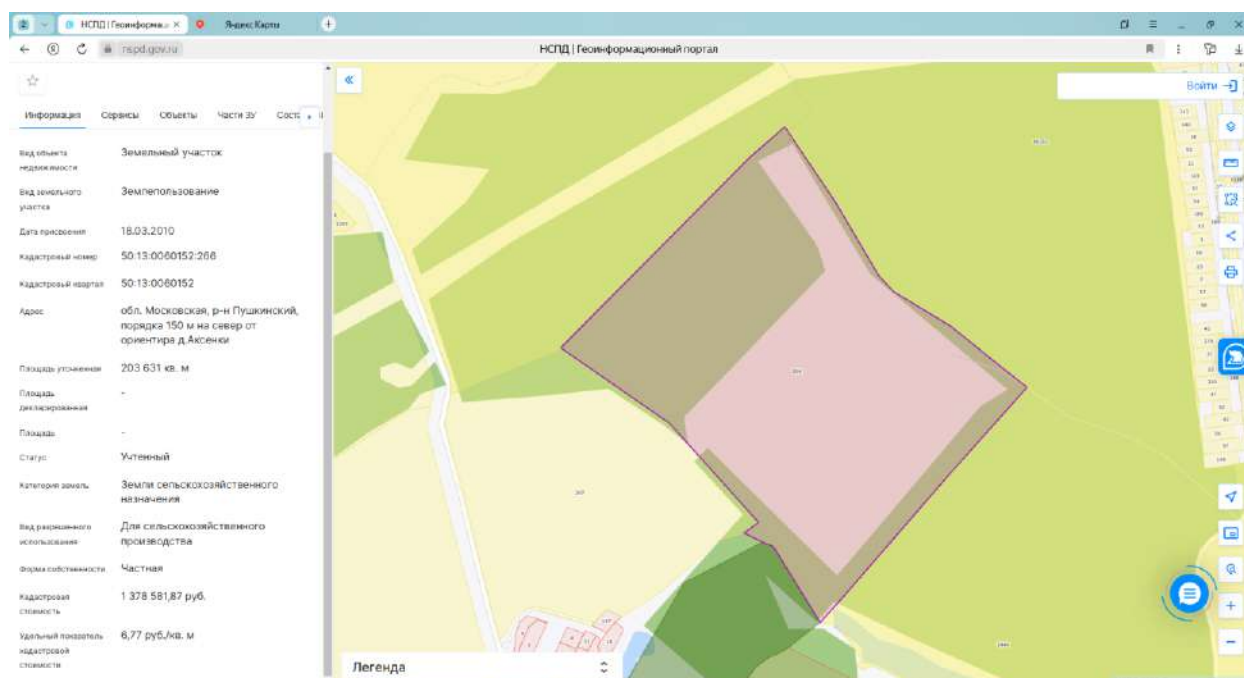
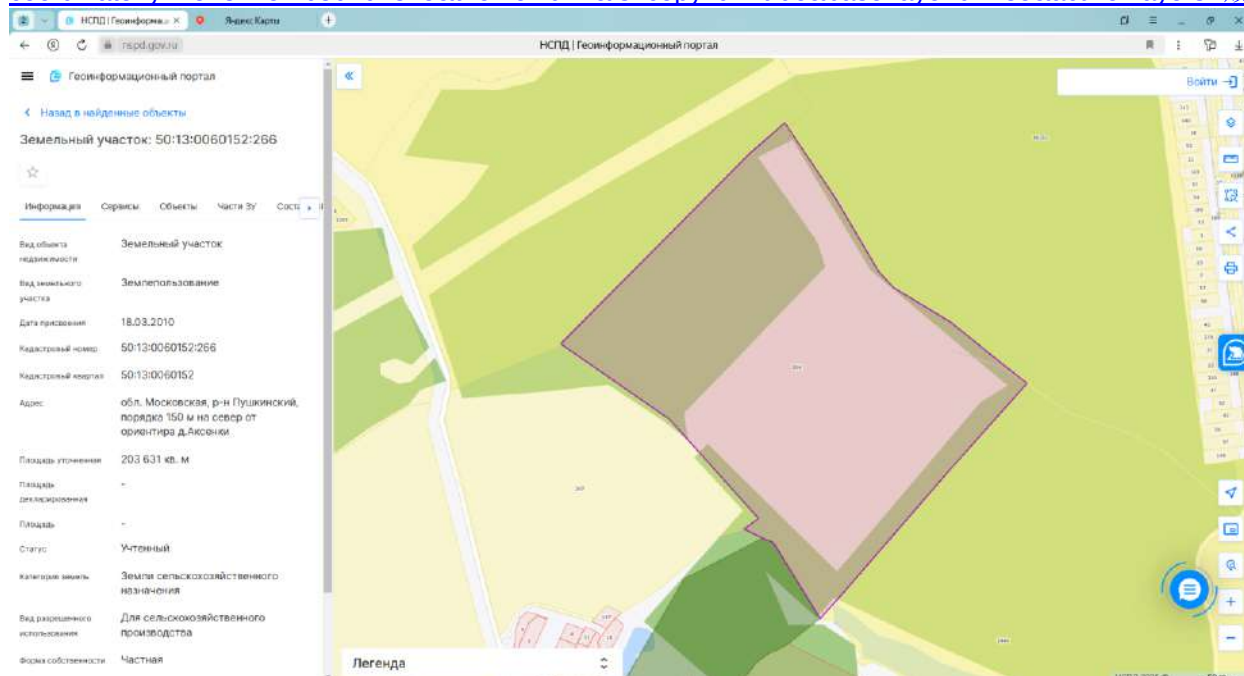
Расположение
Московская обл., г.о. Пушкинский, д. Акоски
Ярославское шоссе, 27 км

Описание
Продается земельный участок идеально подходящий под коттеджный поселок, назначение земли сельскохозяйственное производство (перевод под дачное строительство занимает около 8-12 месяцев). В деревне есть ГРС высокого давления с возможностью подключения, по границе проходит свет (подстанция так же рядом с земельным участком), асфальтированные подъезд прямо до участка. 2 км от Красноармейского шоссе. В 5-ти минутах езды от участка расположен санаторий Доброе, в котором есть центральная канализация и вода. Один собственник физ. лицо. Прямая продажа. Цена переведенной земли начинается в том районе от 650.000 Р-600.000 Р.

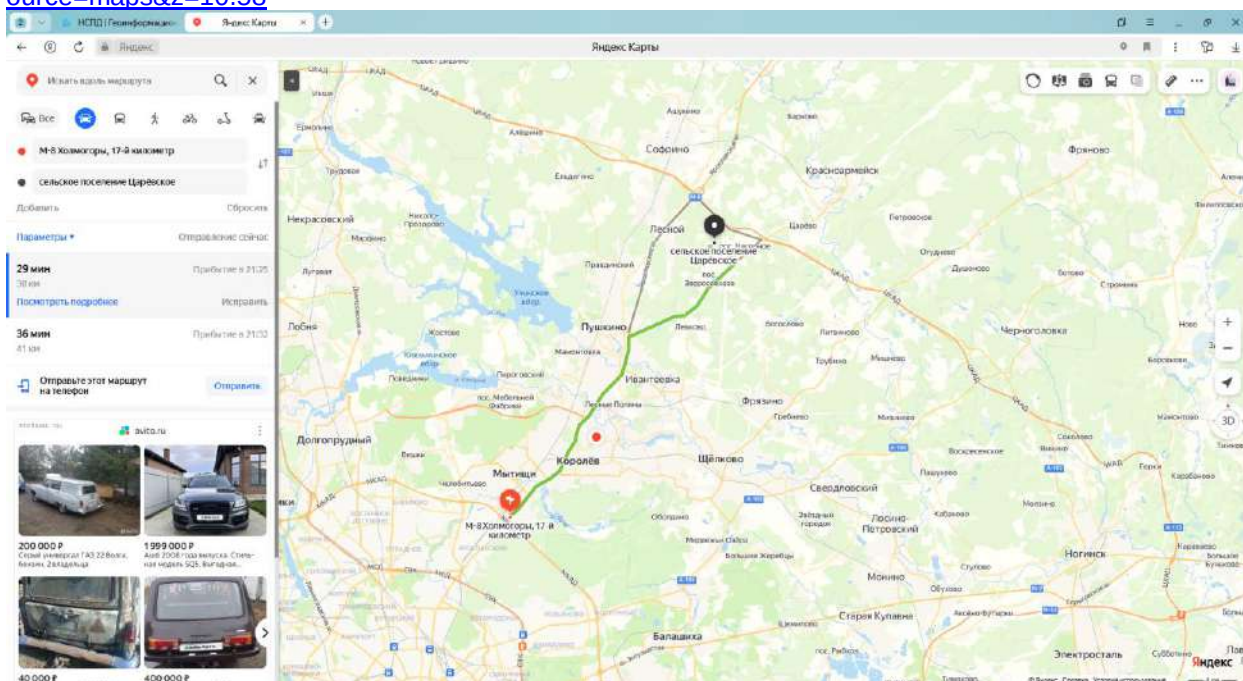
№ 4093643.5720 - 4 марта в 20:41 - 427 просмотров (+1 сегодня)



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.551958158023496&coordinate_x=4228401.552691553&coordinate_y=7573445.7036101315&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.969106%2C55.957221&mode=routes&rtext=55.885396%2C37.731898~56.075077%2C37.984436&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.58



18. https://www.avito.ru/elektrougli/zemelnye_uchastki/uchastok_419_ga_snt_dnp_2549118675

Участок 41,9 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроугли | Продажи земельных участков в Электроугли | Авито

420 000 000 ₽
100 239 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прокат? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

ПРИС-ОБЪЕКТ
Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 3 объявления

Реквизиты проверены

12 объявлений пользователю

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

ГОГОЛЬ ПАРК
КВАРТИРЫ
от 6,9 млн ₽

м. Лукмановская

ОСНОВА

МАРТЕМЬЯНОВО | фск
ТАУНХАУС 125 М²
с отделкой и участком

Участок 41,9 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроугли | Продажи земельных участков в Электроугли | Авито

420 000 000 ₽
100 239 ₽ за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прокат? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

ПРИС-ОБЪЕКТ
Агентство
На Авито с ноября 2021
Завершено 3 объявления

Реквизиты проверены

12 объявлений пользователю

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Евгений

МАРТЕМЬЯНОВО | фск
ТАУНХАУС 125 М²
с отделкой и участком

Об участке

Площадь: 4190 сот. Расстояние от МКАД: 24 км

Расположение

Московская обл., Богородский г.о., Электроугли
Новосивинское шоссе, 24 км

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения

Ул. Заводская, г. Электроугли, Богородский городской округ, Московская область, Россия

Кадастровый номер:
50:16:0000000.76207

Площадь уточненная:
419 037 кв. м



Участок 81,9 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроугли | Продажа земельных участков в Электроугли | Авто



420 000 000 Р
100 239 Р за сотку

8 958 794-21-89

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Бай продавец? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Групп: **Остатки**

Агентство
на Авто с ноября 2021
Завершено 3 объявления

Реквизиты проверены

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Евгений

Описание

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения:
Ул. Заводская, г. Электроугли, Богородский городской округ, Московская область, Россия

Кадастровый номер:
50.16.0000000.76207

Площадь уточненная:
419,03 кв. м

Подъезд: асфальтированная дорога

Описание: земельный участок находится на первой линии ул. Заводская в г. Электроугли.

Граничит с контейнерным терминалом «ВОСТОЧНЫЙ» крупнейший в Московской области, 1500 м до Носовкинского шоссе, 350 м до М12 - скоростной автомобильной дороги Москва — Нижний Новгород — Казань — Екатеринбург — Тюмень — строящаяся платная автомагистраль между Москвой и Тюменью.

Коммуникации: согласно ПЗУ

№ 2543118673: вчера в 13:27 15:59 просмотрев (~2 недели) [Пожаловаться](#)

ТАУНХАУС 125 М²
с отделкой и участком

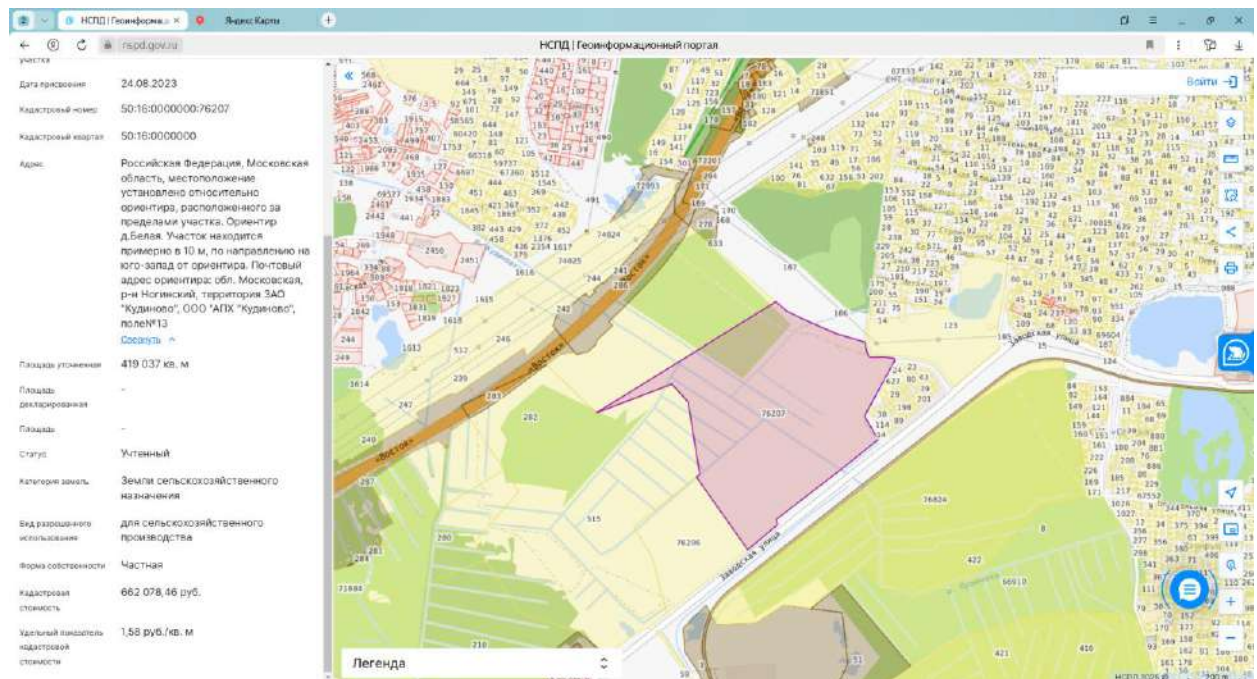
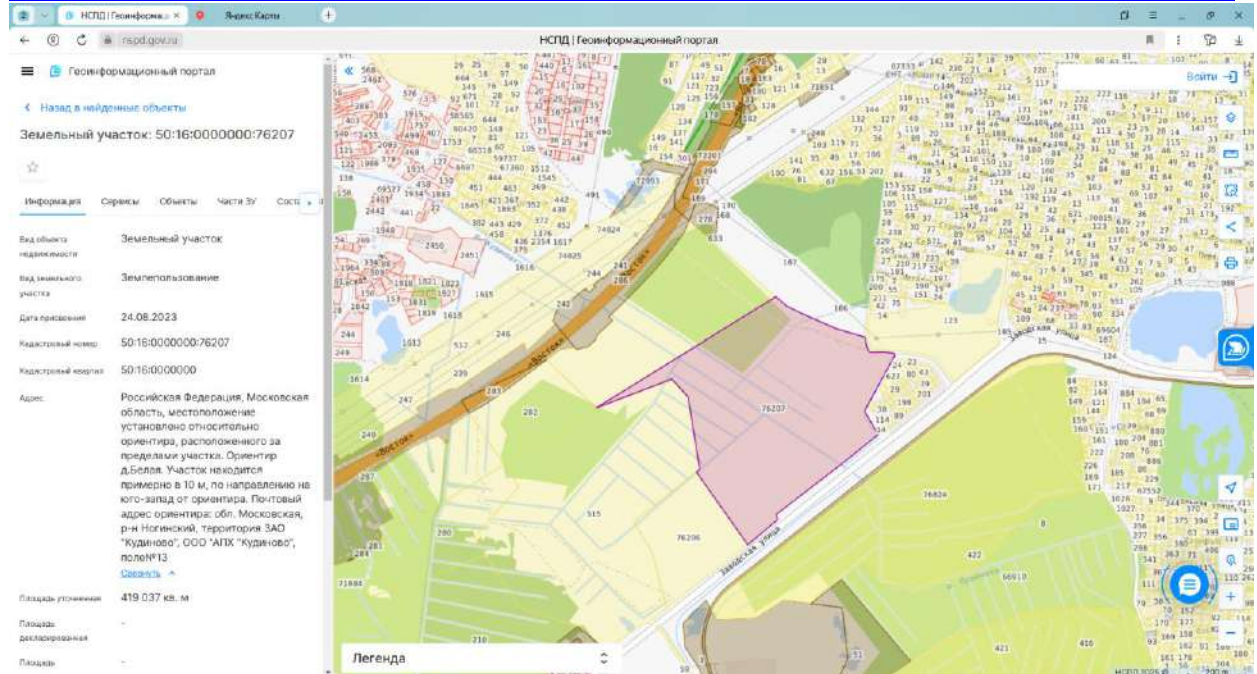


Мартымяново | ФСК

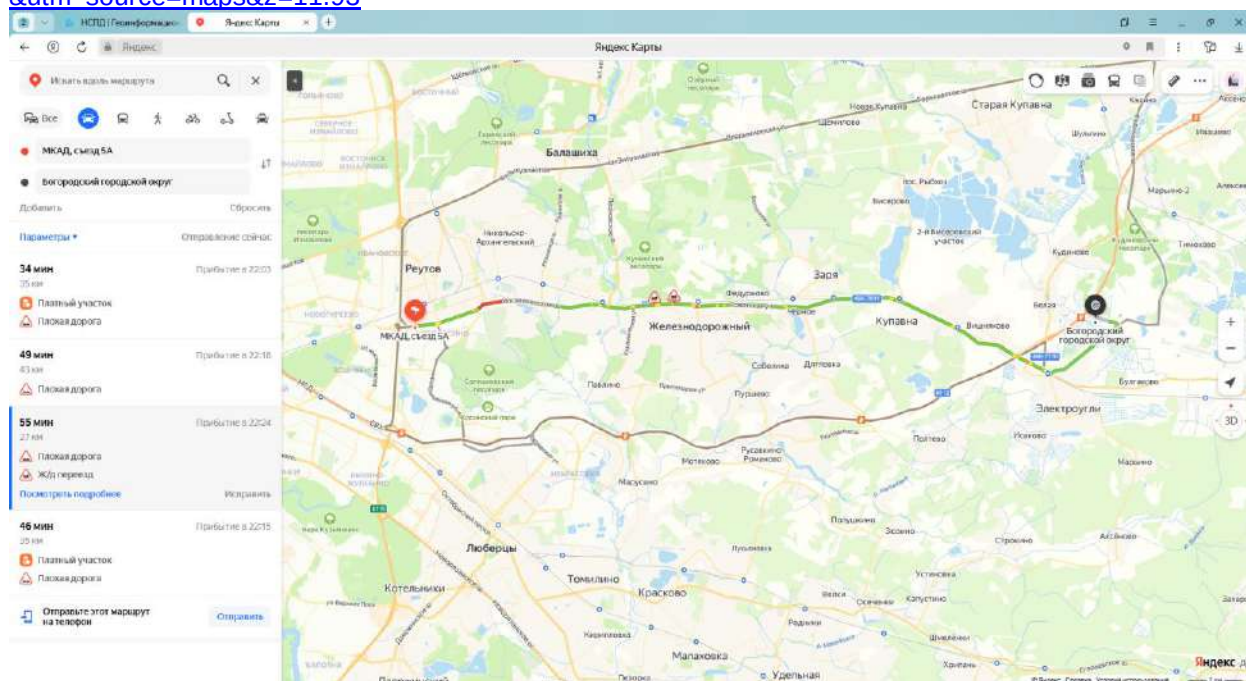
Средняя стоимость: 100 000 Р за сотку (100 000 Р за сотку)
Средняя стоимость: 100 000 Р за сотку (100 000 Р за сотку)
Средняя стоимость: 100 000 Р за сотку (100 000 Р за сотку)

Сообщения

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.213280379525173&coordinate_x=4255799.700999218&coordinate_y=7507560.246147368&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿



https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=38.047379%2C55.728013&mode=routes&rtxt=55.744481%2C37.850584~55.746128%2C38.229668&rtm=2&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.93



19. <https://dom.mirkvartir.ru/331608854/>

Продажа участка земли 0 м² в деревне Киримово - МИР КВАРТИР, объявление 331608854

МИР КВАРТИР ПРОДАЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ЦЕНЫ КОММУНАЛ. СЕРВИСЫ ПАРТНЕРЫ

РЕГИСТРИРОВАННОЕ ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Продается участок земли, 31.59 сотка

размещено 16.10.24 в 13:14, обновлено 01.02.25 в 03:14

47 250 000 ₽ 1 496 727 ₽/сот.

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

Позвонить

Дмитрий
Агентство недвижимости
13015 объявлений

ПОЗВОНИТЬ

СОБЫТИЕ
на Московском в.б.

РАССРОЧКА 0%
ПЕРВЫЙ ВЗНОС 10%

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ

lockstory.com Moscow
Целевой трафик для вашего бизнеса

lockstory.ru

Продажа участка земли 0 м² в деревне Киримово - МИР КВАРТИР, объявление 331608854

Продается участок земли, 31.59 сотка

размещено 16.10.24 в 13:14, обновлено 01.02.25 в 03:14

47 250 000 ₽ 1 496 727 ₽/сот.

СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ

760 000 ₽
Toyota Land Cruiser 4.0 MT, 1989, 334 880 км

100 000 ₽
Ford Escort 1.5 AT, 1987, 220 000 км

120 000 ₽
Ford Barchetta 1.1 MT, 1972, 5 000

31.59 сотка
ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА

47 250 000 ₽
СТОИМОСТЬ

Московская область, Сергиево-Посадский р-н, д. Киримово

50:05:0140142:11 координаты для карты кадастровой. Земельный участок площадью 31,5 гектара расположен рядом с деревней Киримово Сергиево-Посадского района, представляет собой значительную территорию, которая может быть использована для различных целей, включая сельскохозяйственное производство. Основные характеристики участка: Площадь: 31,5 га Местоположение: рядом с деревней Киримово, Сергиево-Посадский район, Московская область Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства Земельный участок в 31,5 га рядом с Киримово предоставляет множество возможностей для развития и использования, что делает его привлекательным для различных инвесторов и предпринимателей. Цена 1,5 млн за гектар. Электричество по границе участка. Подъездные дороги хорошего качества. Зимой чистятся Торг: возможен. 1 собственник.

Связаться с продавцом

Дмитрий
Агентство недвижимости
13015 объявлений

ПОЗВОНИТЬ

lockstory.com Moscow
Целевой трафик для вашего бизнеса

lockstory.ru

Пригласите пользователей на Витрину подарков

The screenshot displays the NISPD Geoinformational Portal interface. On the left, a sidebar provides details for a specific land plot (50:05:0140142:11). The main area shows a map with the plot highlighted in pink. The sidebar information includes:

- Земельный участок:** 50:05:0140142:11
- Вид общего назначения:** Земельный участок
- Вид земельного участка:** Землепользование
- Дата приватизации:** 17.01.2005
- Кадастровый номер:** 50:05:0140142:11
- Кадастровый квартал:** 50:05:0140142
- Адрес:** обл. Московская, р-н Сергиево-Посадский, в р-не дер. Киримово
- Площадь участка:** 315 952 кв. м
- Площадь декларированная:** -
- Площадь:** -
- Статус:** Ранее учтенный
- Категория земель:** Земля сельскохозяйственного назначения
- Вид разрешенного использования:** Для ведения сельскохозяйственного производства
- Форма собственности:** Частная
- Кадастровая стоимость:** 1 314 360,32 руб.

The map shows the plot's location relative to surrounding areas, with a legend at the bottom left indicating different land use types.

20. <https://www.cian.ru/sale/suburban/205692622/>

Продажа участка 300 сот. Московская область, Щелков городской округ, Аксеново деревня - база ЦИАН, объявление 205692622

Продаётся участок, 300 сот.

Московская область, Щелковский городской округ, Аксеново деревня. На карте: Щелковское шоссе - 58 км от МКАД, Фряновское шоссе - 58 км от МКАД.

18 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 17 460 000

Цена за сотку 60 000 Р/сот.

+7 963 695-93-29

Специалист работает с 9:00 по 23:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Эксперт отвечает на сообщения

77

ПСО 77

Среды

Среды на Лобачевского

Квартиры с приватными террасами и мастер-спальнями. 10 минут до метро.

Продажа участка 300 сот. Московская область, Щелков городской округ, Аксеново деревня - база ЦИАН, объявление 205692622

Продается земельный участок. Категория земель: Земля сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства. Общая площадь 29 960 кв.м. Кодовый номер 50:14:0010311:024.

Напишите автору

Связаться со мной Ещё продать? Хочу написать

или укажите подробности по телефону

+7 963 695-93-29

Об участке

Площадь 300 сот. Канализация Нет

Категория земель Другое Электричество Нет

Статус участка Личное подсобное хозяйство Газ Нет

Информация из Росреестра

Данные получены 6 декабря 2024 года

Об участке

Категория земель Земли сельскохозяйственного

План участка

18 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложить свою цену

Например, 17 460 000

Цена за сотку 60 000 Р/сот.

+7 963 695-93-29

Специалист работает с 9:00 по 23:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Эксперт отвечает на сообщения

77

ПСО 77

Среды

Среды на Лобачевского

Квартиры с приватными террасами и мастер-спальнями. 10 минут до метро. Школы и детские сады в 5 мин.

Продажа участка 300 сот. Московская область, Щелковский городской округ, Асеново д/р. - база ЦИАН, объявление 205662622

Объект: Участок, 300 сот.

Об участке

Площадь	300 сот.	Канализация	Нет
Категория земель	Другое	Электричество	Нет
Статус участка	Личное подсобное хозяйство	Газ	Нет

Информация из Росреестра

Данные получены 6 декабря 2024 года

Об участке

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для ведения сельскохозяйственного производства
Обременение	Нет сведений
Собственность	Единоличная с 07.11.2018
Площадь	299,6 сот.
Кадастровая стоимость	206 424,40 р
Адрес	Московская область, р-н Щелковский

План участка

18 000 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 17 460 000

Цена за сотку: 60 000 Р/сот.

+7 963 695-93-29

Специалист работает с 9:00 по 22:00.

Искать только для звонков, сообщения не будут.

Если хотите оставить жалобу, нажмите сюда

Написать

Телефонист не отвечает

отдел аренды
п.с.с. 77
Сбербанк

Среда на Лобаневского

Квартиры с частными террасами и мастер-спальнями. 10 минут до метро. Школы и детские сады в 5 мин.

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.917524412220097&coordinate_x=4278631.508878346&coordinate_y=7578638.837903923&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=

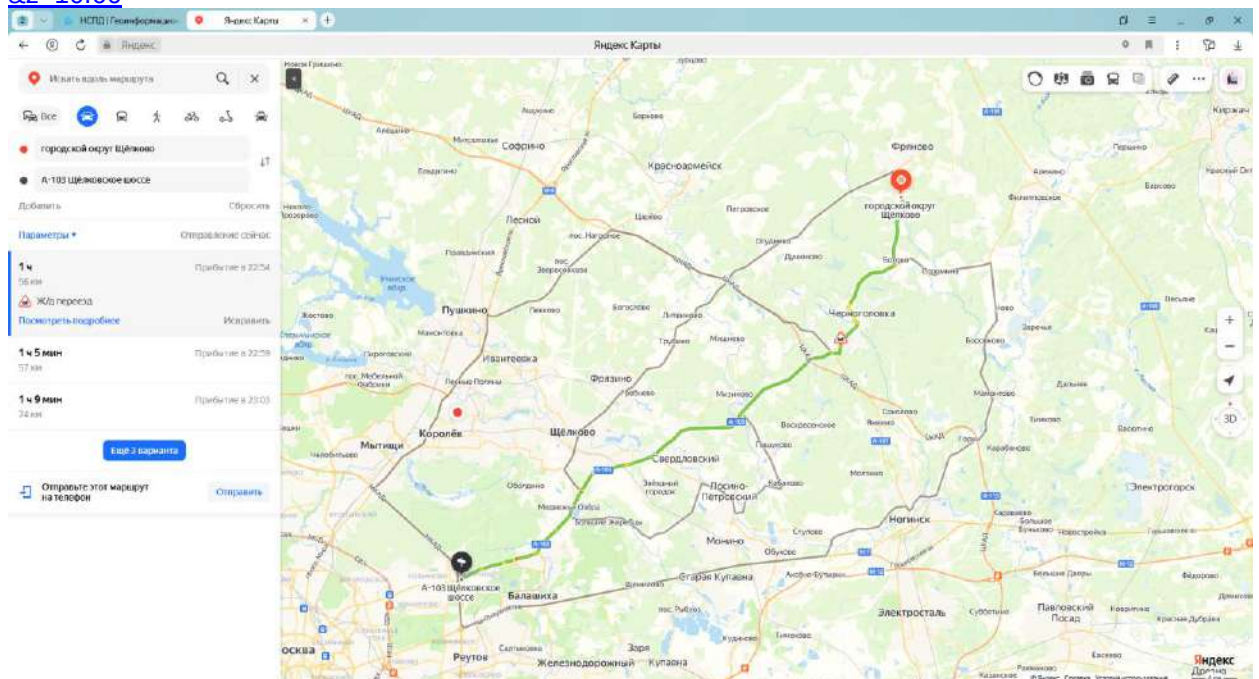
НСПД | Геоинформационный портал

Земельный участок: 50:14:0010311:824

Информация	Справочник	Объекты	Части ЗУ	Состояние
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата правления	18.03.2016			
Кадастровый номер	50:14:0010311:824			
Кадастровый квартал	50:14:0010311			
Адрес	Московская область, р-н Щелковский			
Площадь участка	29 960 кв. м			
Площадь для застройки	-			
Площадь	-			
Статус	Участковый			
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения			
Вид разрешенного использования	Для ведения сельскохозяйственного производства			
Форма собственности	Частная			
Кадастровая	206 424,4 руб.			

Легенда

https://yandex.ru/maps/?ll=38.251542%2C55.966424&mode=routes&rtxt=56.101631%2C38.431717~55.815177%2C37.843888&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.66



Купить участок 2,45 га, Московская область, Раменский муниципальный округ, Крот СНТ м. Котельники - база ЦИАН, объявление 236624997

Аренда Продажа Новостройки Строительство Коммерческая Ипотека Мой дом Услуги Приложение ЦИАН **Помощь**

Недвижимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Раменский муниципальный округ > Крот СНТ > Новокотельниковское шоссе > Новокотельниковское шоссе

Объявление 13 мая 17:22 1100 просмотров, нет записок 212 уникальных с марта 2024

Продается участок, 2,45 га

Московская область, Раменский муниципальный округ, Крот СНТ **На карте**

М/ Новокотельниковское шоссе 30 км от МКАД М/ Новокотельниковское шоссе 30 км от МКАД

Котельники 30 мин

Пополнить

14 800 000 Р

Скрыть за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 14 355 000

Цена за гектар: 6 040,816 Р/га

+7 966 054-96-28

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, нажмите هنا

Написать

Создайте заявку

ID 54882817

Level Work Воронцовская

Офисы класса А со скидкой 10%

Level

Купить участок 2,45 га

Москва, Московская область, Раменский муниципальный округ, Крот СНТ м. Котельники - база ЦИАН, объявление 236624997

14 800 000 ₽

Средств за ипотеку не хватает?

Предложите свою цену

Например, 14 356 000

Цена за гектар: 6 010 815 Р/га

+7 966 054-96-28

Номер только для звонков, сообщения не будут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите автору

Самозанятый со мной Ещё продать? Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 966 054-96-28

Об участке

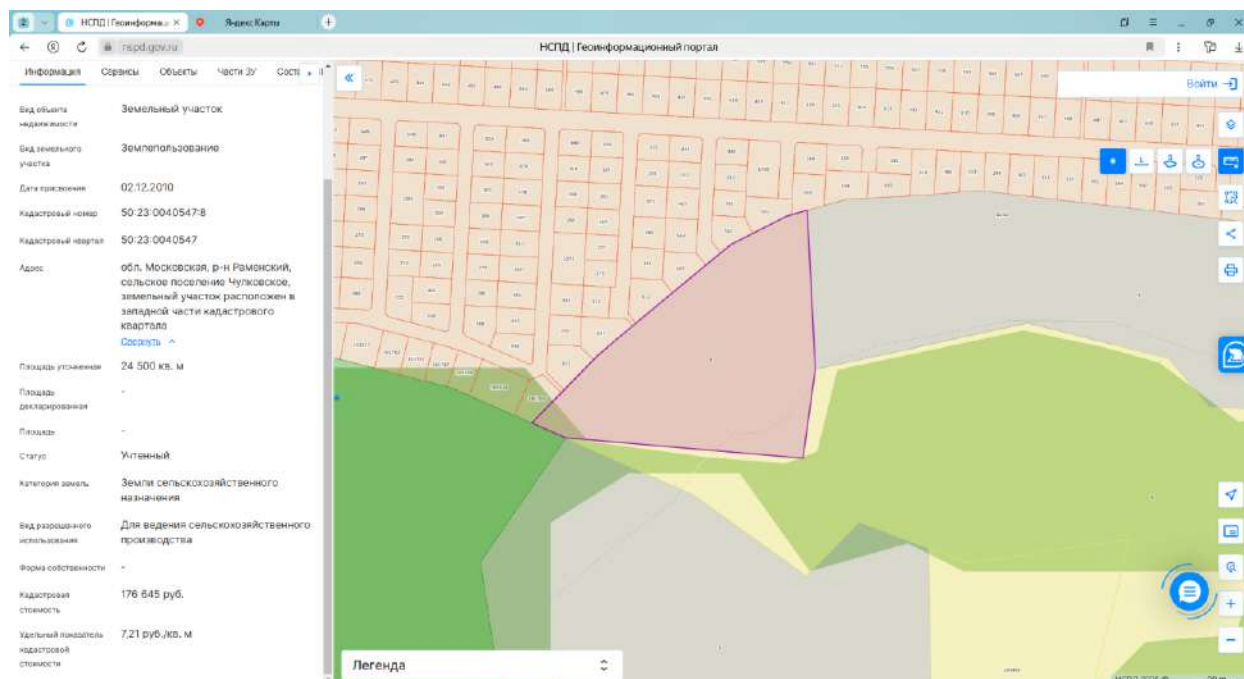
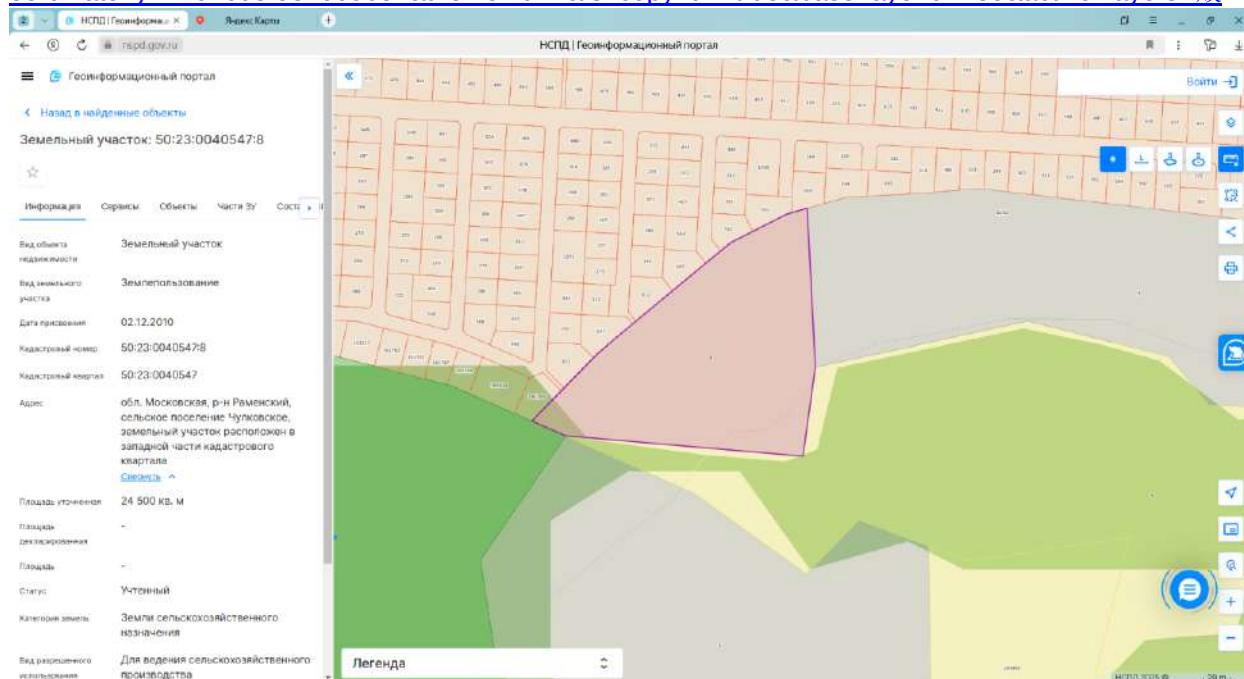
Площадь:	2,45 га	Водоснабжение:	Есть
		Электрчествово:	Есть
		Газ:	Есть

Коммуникации и удобства

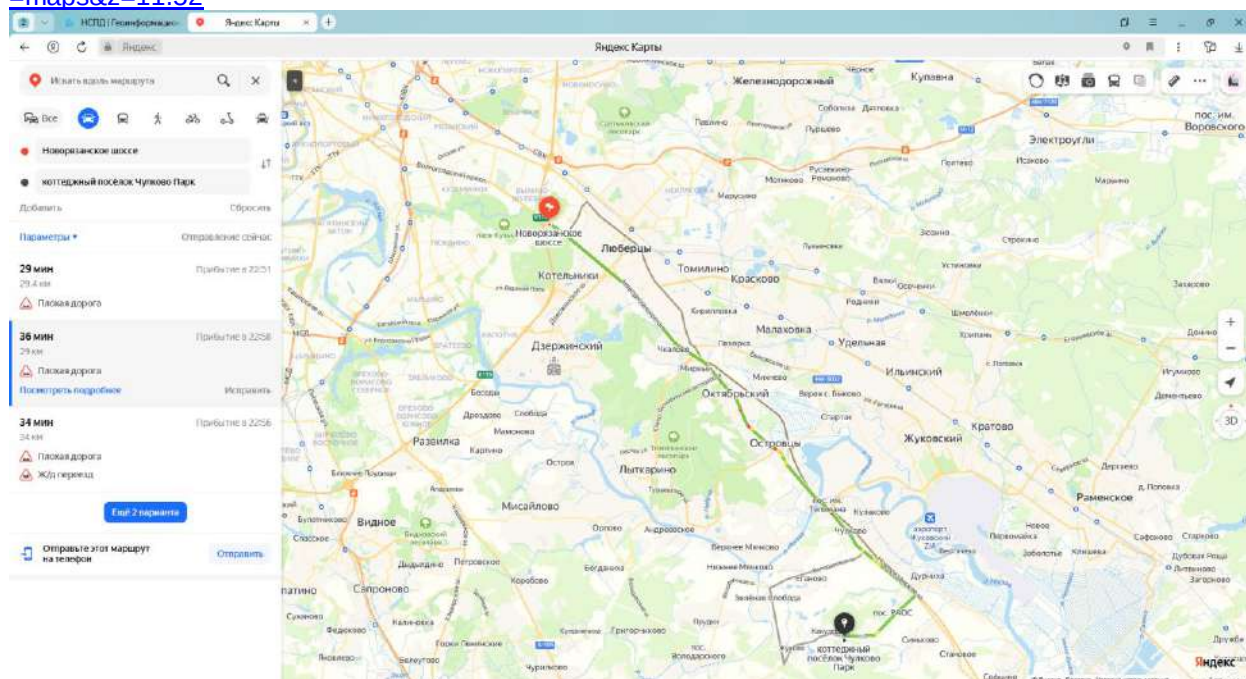
Level Work Воронцовская

Офисы класса А со скидкой 10%

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.43029515027886&coordinate_x=4236317.405756803&coordinate_y=7461603.537669682&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿



https://yandex.ru/maps/?ll=37.997966%2C55.619648&mode=routes&rtext=55.684685%2C37.836532~55.510815%2C38.054276&rtm=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.52



22.

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_druzhba/zemelnye_uchastki/uchastok_1991_ga_snt_dnp_2520249851

Участок 19,91 га (СНТ, ДНП) на продажу в Дружбе | Продажа земельных участков в Дружбе | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Категории #Помощь

Все категории Поиск по объявлениям Избранное

Московская область, неопределенно, карта

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 19,91 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



50 000 000 ₽
25 113 ₽ за сотку
В ипотеку от 882 564 ₽ в мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 932 692-02-03

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть провайдер? Есть участок? Когда можно посмотреть?

Собственник
Агентство
На Авито с марта 2016
Завершено 41 объявление

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

ВЕСPER
ТВЕРСКАЯ
ОБОРУДОВАННЫЕ КУХНИ
И ВАННЫЕ КОМНАТЫ




Сообщения

Об участке

Участок 19,91 га (СНТ, ДНП) на продажу в Дружбе | Продажа земельных участков в Дружбе | Авито

Об участке

Площадь: 1991 сот. Расстояние от МКАД: 40 км.

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., д. Пласскино, Нагорная ул., 28
Егорьевское шоссе, 40 км [Скрыть карту](#)



Описание

Земельный участок площадью 19,91 га расположен на юго-востоке Московской области в экологически чистом Раменском районе в черте д. Пласскино. Участок имеет круглогодичную транспортную доступность, удобный асфальтированный подъезд, участок расположен рядом с автодорогой А-107 (Московское малое кольцо, Первая бетонка) и МКАД. Имеется возможность подключения всех коммуникаций (электричество, водоснабжение, газоснабжение). Участок расположен на опушке леса, рядом река Доржа, озеро. Участок отлично подходит для строительства коттеджного поселка СНТ или ИЖС.

50 000 000 ₽
25 113 ₽ за сотку
В ипотеку от 882 564 ₽ в мес.
[Посмотреть ипотеку](#)

8 932 692-02-03

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть провайдер? Есть участок? Когда можно посмотреть?

Собственник
Агентство
На Авито с марта 2016
Завершено 41 объявление

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактного лица
Ирина

WWW.VRU
Защитите 10 800 рублей. Золото. Сбережения? Проверьте документы на сайте и в офисе.

Сообщения

Участок 19,91 га (СНТ, ДНП) на продажу в Дружбе | Продажа земельных участков в Дружбе | Авито

асфальтированный подъезд, участок расположен рядом с автодорогой А-107 (Московское малое кольцо, Первая Ретонка) и ЦКАД. Имеется возможность подключения всех коммуникаций (электричество, водоснабжение, газоснабжение). Участок расположен на опушке леса, рядом река Доржа, озеро. Участок отлично подходит для строительства коттеджного поселка СНТ или ИЖС.

Кадастровый номер: 50:23:000000:168680

Возможен торг

50 000 000 ₽
25 113 ₽ за сотку
В ипотеку от 882 544 ₽ в мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 932 692-02-03

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 50 000 000 ₽
Стоимость дома: 5 000 000 ₽
Первый взнос: 16 500 000 ₽
Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Альфа-Банк
От 27.5%
От 882 544 ₽

[Получить ипотеку](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Переходя к оплате, вы соглашаетесь с условиями ипользования сервиса

№ 2526268851 - ищете в 15:54 - 16:51 просмотр (+0 сообщений) [Пожаловаться](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ваш профиль?](#) [Воткнуть?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

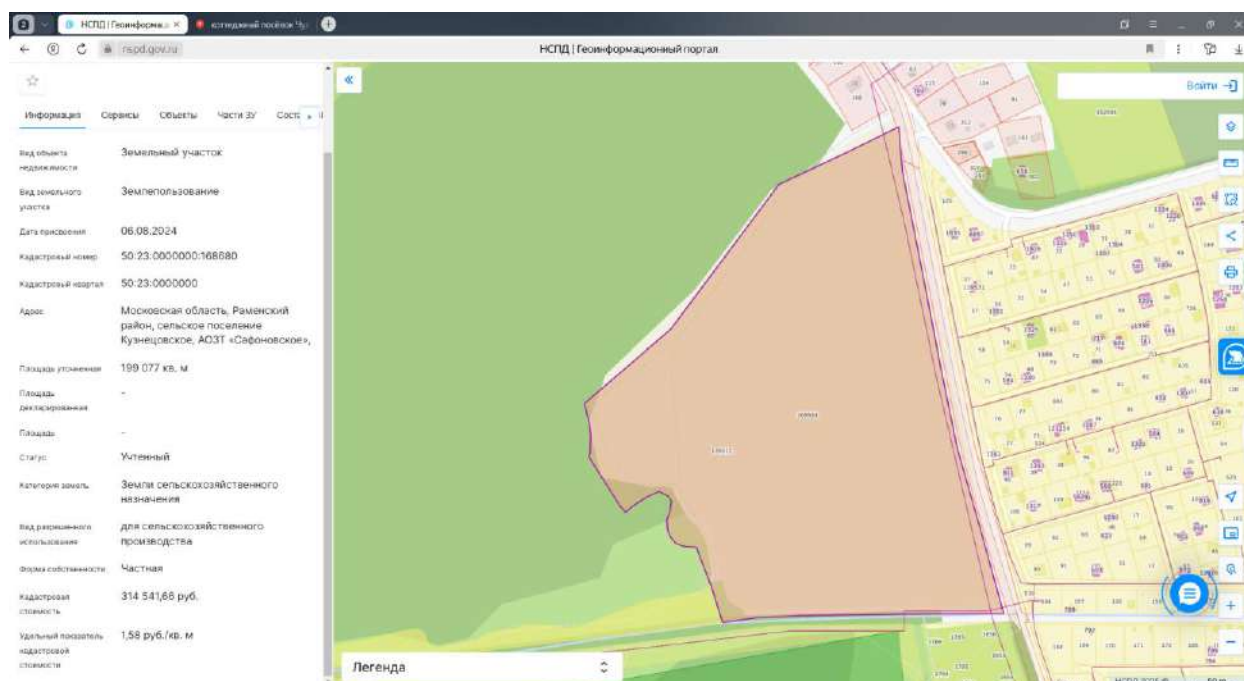
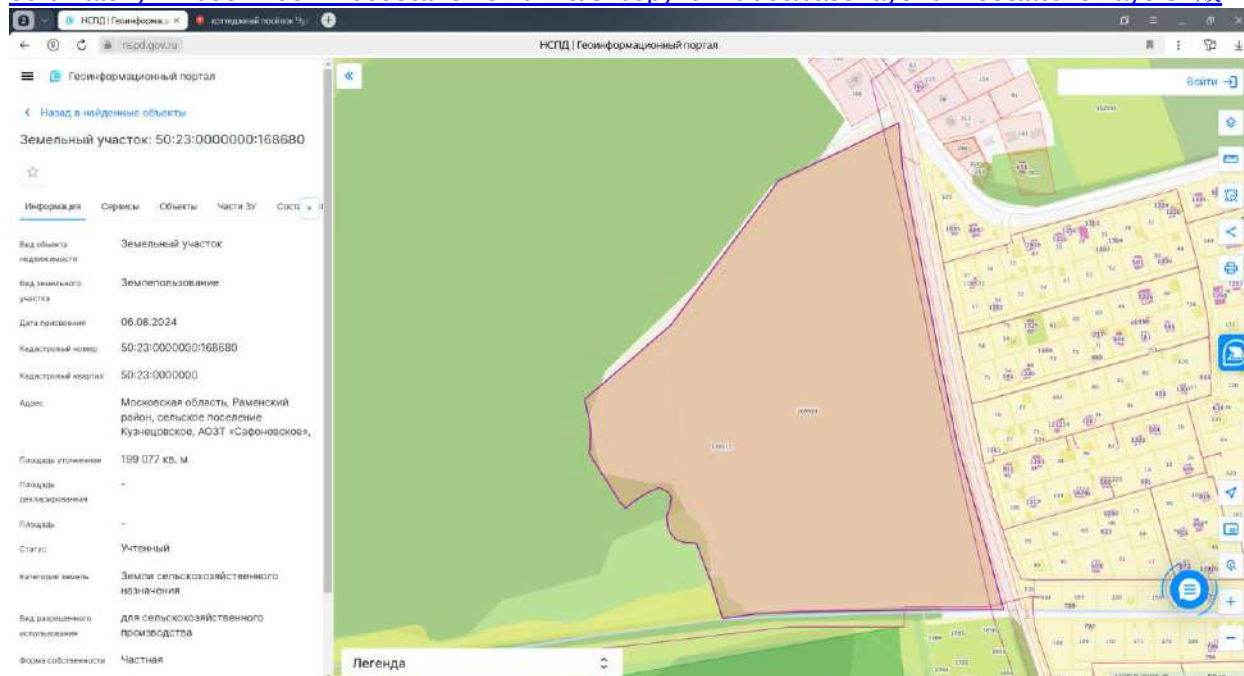
Собственник
Агентство
На Авито с марта 2016
Завершено 47 объявлений

[Забронировать пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

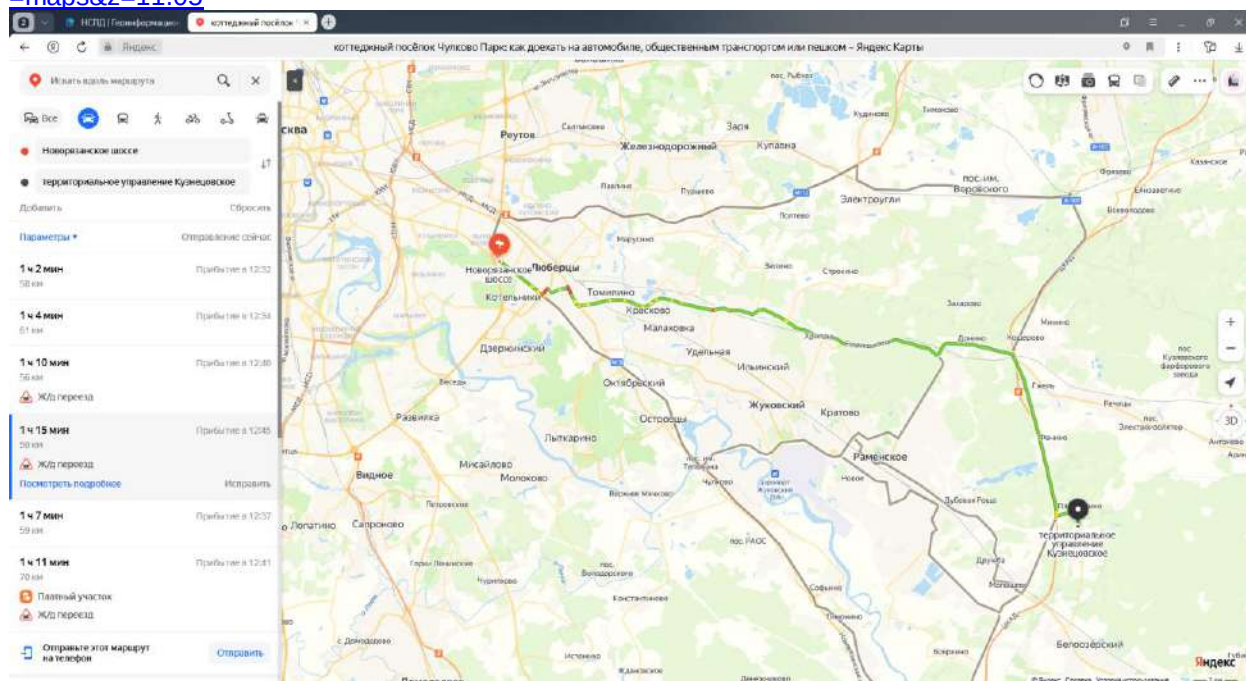
Контактное лицо:
Ирина

[Сообщения](#)

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.72080544004214&coordinate_x=4277500.653346917&coordinate_y=7465821.957440658&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=те



https://yandex.ru/maps/?ll=38.110574%2C55.616383&mode=routes&rtxt=55.684685%2C37.836532~55.531971%2C38.426373&rtm=3&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.05



23.

https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_4502493608?context=H4slAAAAA wEmAnN YT0xOntzOjE6InqiO3M6MTY6IkdlcGZuM3FxFjvdkhXdXAiO32ORYOLJgAAAA

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского / Продажа земельных участков в Володарского | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #Поискпо

Авито Все категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, неопределенно, метро

Главная > > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



35 000 000 Р
175 000 Р за сотку
В ипотеку от 167 874 Р/мес.
[Посмотреть историю](#)

Позвонить через Авито
Написать сообщение
Свяжитесь со мной
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Владимир
Частное лицо
На Авито с февраля 2012
Закреплено 57 объявлений

МИРАПОЛИС на Проспекте Мира
СТАРТ ПРОДАЖ ОТ 7,7 МЛН Р

Сообщения

Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского / Продажа земельных участков в Володарского | Авито

Об участке
Площадь: 200 сот. Расстояние от МКАД: 17 км

Расположение

Московская обл., 46К-4-021
Новорязанское шоссе, 17 км



Описание

участок примыкает с выездом к Володарскому шоссе, а шаговой доступности с п. Володарского, с автобусной остановкой, автозаправка, отсыпан на 90% участок правильной формы, быстрый выход на сделку, без посредников, пишите если не дозвонитесь! СНТ указан только как ближайший адрес, разумный торг! сельхозхоз, участок не делится, продаётся весь или обменом на квартиру в Москве

35 000 000 Р
175 000 Р за сотку
В ипотеку от 167 874 Р/мес.
[Посмотреть историю](#)

Позвонить через Авито
Написать сообщение
Свяжитесь со мной
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг участком? Когда можно посмотреть?

Владимир
Частное лицо
На Авито с февраля 2012
Закреплено 57 объявлений
[Документы проверены](#)

Т объявлений пользователем
Подписаться на продавца

ДВИЖЕНИЕ ГОСУДАРСТВО ФСК

Сообщения



Участок 2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

Описание

участок примыкает с выездом к Володарскому шоссе, в шаговой доступности с п. Володарского, с автобусной остановкой, автозаправка, отсыпан на 90%, участок правильной формы, быстрый выход на сделку, без посредников, платите если не дозвонитесь! СНТ указан только как ближайший адрес, разумный торг/сельхозка, участок не делиться, продаётся весь или обменю на квартиру в Москве

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
35 000 000 Р	5 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
12 000 000 Р	30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ДОМ.РФ	Альфа-Банк
От 6%	От 6%
От 167.87% Р	От 167.87% Р

Проверить к банку | Проверить, дадут ли ипотеку

Переходим к ипотеке, вы соглашаетесь с условиями ипотеки, ипотека одобряется

№ 4502433508 сегодня в 09:28 - 193 просмотра (+0 сегодня) | Пожаловаться

35 000 000 Р

175 000 Р за сотку
В ипотеку от 167.87% Р/мес
[Посмотреть скидки](#)

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Связаться со мной

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? | Был участник? | Когда можно посмотреть?

Владимир
Частное лицо
На Авито с февраля 2012
Завершено 37 объявлений
[Документы проверены](#)

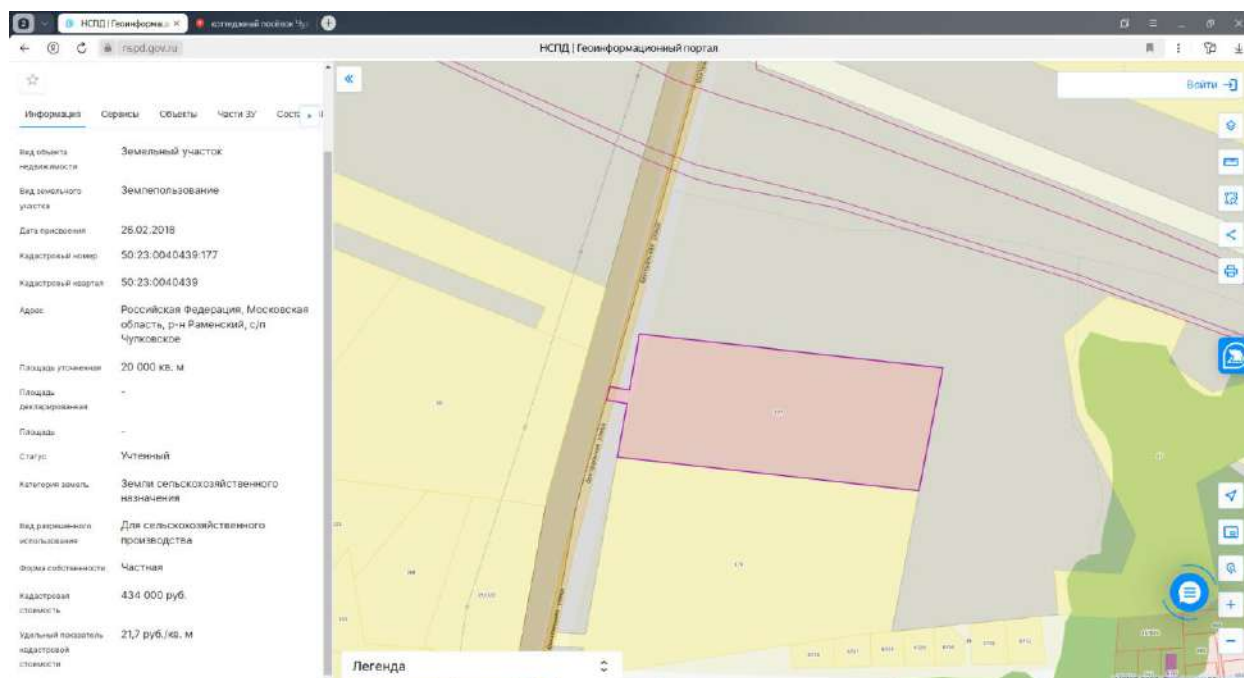
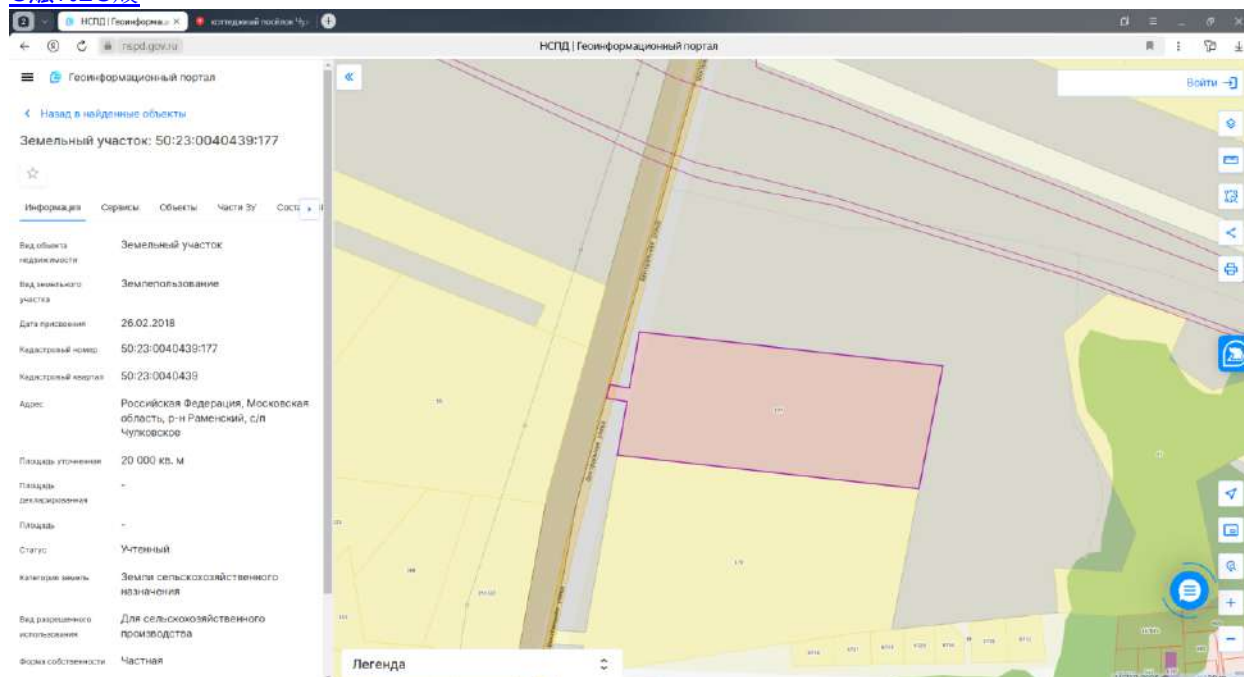
7 обязательных пользователей | Подписаться на продавца

ДВИЖЕНИЕ ГОРОДОВ | СФСБ

РАССРОЧКА 0%
виды на пруд

Сообщения

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.529060700305397&coordinate_x=4225445.748881772&coordinate_y=7461056.780135316&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=跨%2C脛%2C脧



24.

https://www.avito.ru/hotkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_114_ga_snt_dnp_4673454562?context=H4slAAAAAAA_wEmANn_YToxOntzOiE6InqiO3M6MTY6IkdLcGZuM3FxFjvdkhXdXAiO32ORYOLJgAAAA

Участок 11,4 га (СНТ, ДНП) на продажу в Хотково | Продажи земельных участков в Хотково | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги #Поискую

Авито Все категории Поиск по объявлениям Избранное Московская область, неопределенно, метро

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 11,4 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



9 000 000 ₽
7 895 ₽ за сотку
В ипотеку от 58 755 ₽/мес.
Посмотреть ипотеку
Решение: Ипотека
Вклад 24% на Фиксстопках Подробнее

8 958 480-25-63

Написать сообщение Отправить своего часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Данис
Риелтор
На Авито с октября 2017
Завершено 30 объявлений
Документы проверены

МИРАПОЛИС на Проспекте Мира
СТАРТ ПРОДАЖ ОТ 7,7 МЛН ₽



Сообщения

Участок 11,4 га (СНТ, ДНП) на продажу в Хотково | Продажи земельных участков в Хотково | Авито

Об участке
Площадь: 1140 сот. Расстояние от МКАД: 48 км

Расположение
Московская обл., 4.68С-8131
Ярославское шоссе, 68 км



Описание
Продается участок прямоугольной формы рядом с д. Шалилово. Кадастровый номер 50:05:004034.4. С двух сторон участок окружен лесом, третьей стороной граничит с дорогой, четвертой с деревней. Электричество по границе

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли Стоимость дома

9 000 000 ₽
7 895 ₽ за сотку
В ипотеку от 58 755 ₽/мес.
Посмотреть ипотеку
Решение: Ипотека
Вклад 24% на Фиксстопках Подробнее

8 958 480-25-63

Написать сообщение Отправить своего часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продавец? Торгу участком? Когда можно посмотреть?

Данис
Риелтор
На Авито с октября 2017
Завершено 30 объявлений
Документы проверены

12 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

ОСНОВА
VERY КВАРТАЛ ЯРКОЙ ЖИЗНИ
БИЗНЕС-КЛАСС НА МИКЛУХО-МАКЛАЯ



Сообщения

Участок 11,4 га (СНТ, ДНП) на продажу в Хотьково | Продажа земельных участков в Хотьково | Авито

9 000 000 Р
7 895 Р за сотку
В ипотеку от 58 755 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)
Ипотека: [Ипотека](#)
Всёгда 24% на факсуслугах [Подробнее](#)

8 958 480-25-63

[Написать сообщение](#)
Отправив сообщение

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

[Ещё продать?](#) [Воткнуть?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

[Делюс](#)
Риэлтор
На Авито с октября 2017
Завершено 30 объявлений
[Документы/проверки](#)
12 объявлений пользователем
[Подписаться на продавца](#)

Описание
Продается участок прямоугольной формы рядом с д. Шапалово. Кадастровый номер 50:05:0040434/4. С двух сторон участок окружён лесом, третьей стороной граничит с дорогой, четвёртой с деревней. Электричество по границе.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
9 000 000 Р	5 000 000 Р

Первый взнос: 4 200 000 Р

Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

ВТБ	Банк ДОМ.РФ	Альфа-Банк
От 6% От 58 755 Р	От 6% От 58 755 Р	От 6% От 58 755 Р

[Перейти к банкам](#) [Проверить, дадут ли ипотеку](#)

Перейдя к банкам, вы соглашаетесь с условиями и условиями сервиса

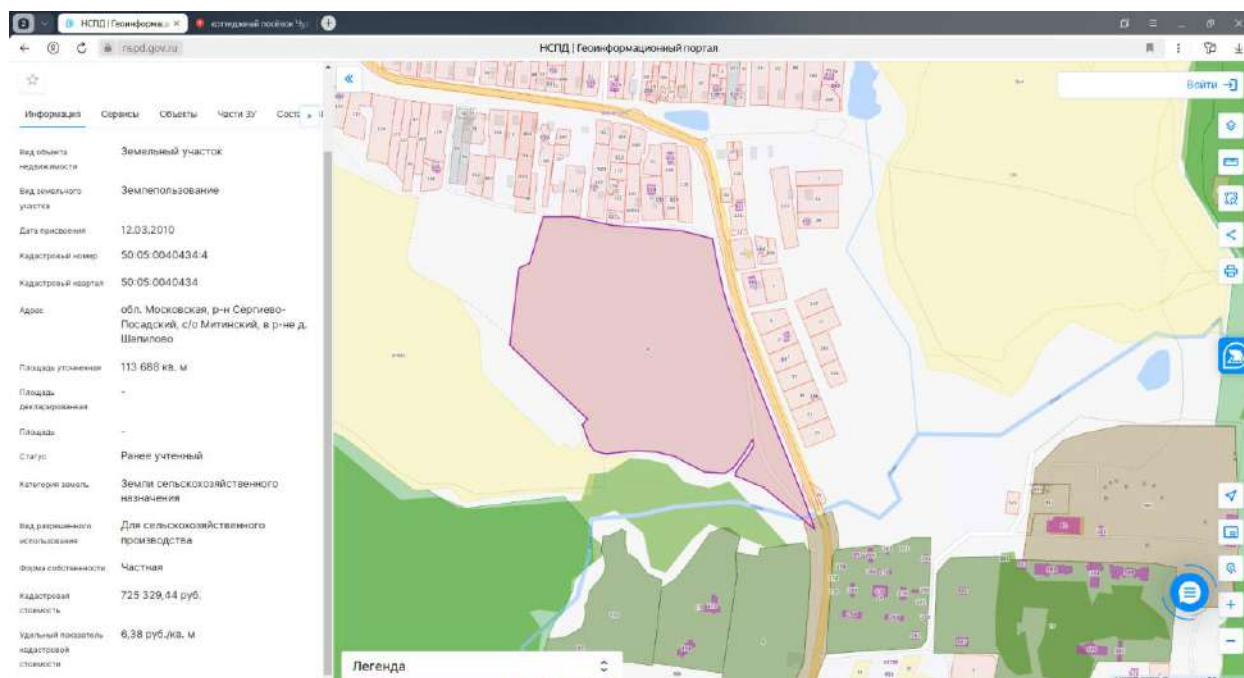
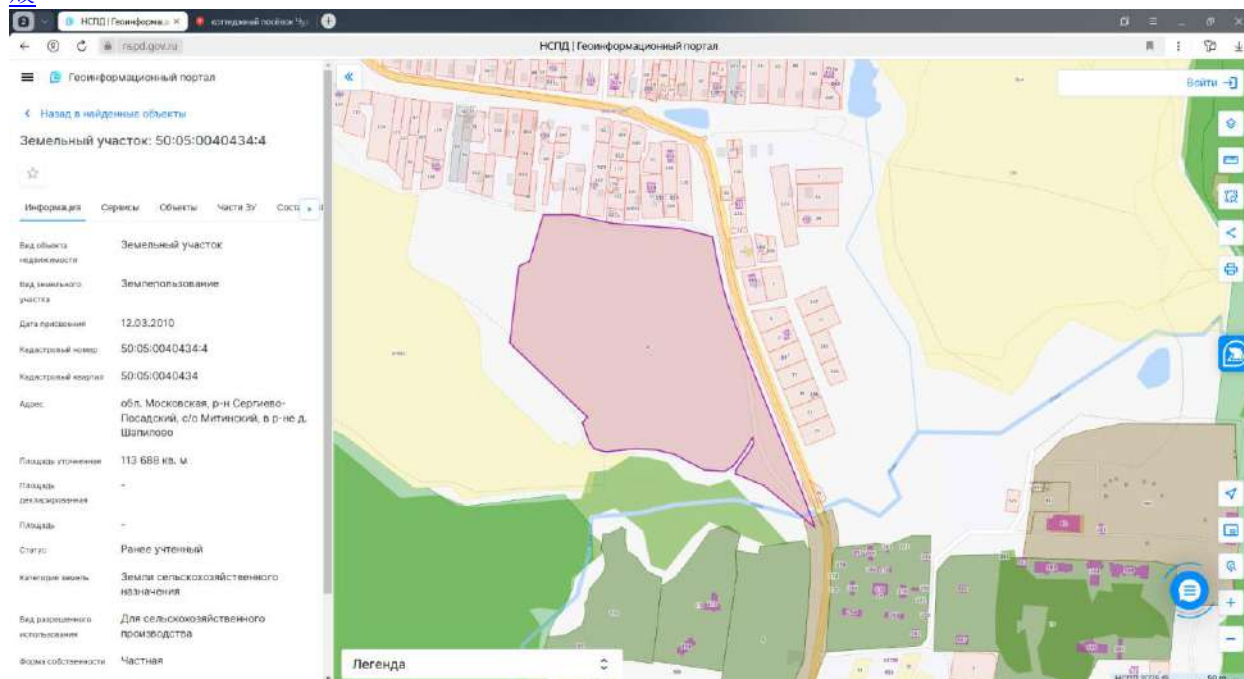
ИП 4673494362 - 8 марта в 20:47 - 142 просмотра (~5 согласий) [Пожаловаться](#)

VERY
КВАРТАЛ
ЯРКОЙ ЖИЗНИ
БИЗНЕС-КЛАСС
НА МИКЛУХО-МАКЛАЯ

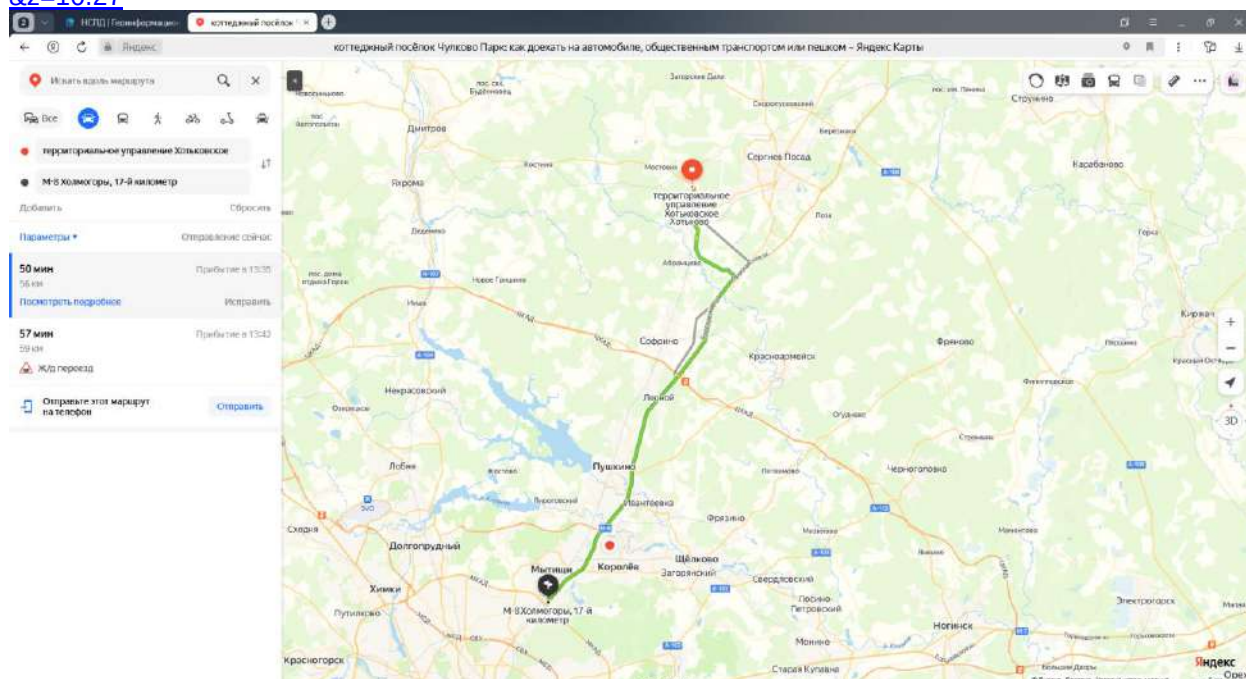
Сообщения



https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.430206299606603&coordinate_x=4228560.745405463&coordinate_y=7616625.06618586&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=Зем%2C
Зем



https://yandex.ru/maps/?ll=38.117058%2C56.103322&mode=routes&rttext=56.292244%2C37.983643~55.885139%2C37.730732&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.27



25.

https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_7251_ga_snt_dnp_4786870920?context=H4sIAAAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6InqIO3M6MTY6lk1TMDFMjZQa0pVV1BhbkwIO339-xliJgAAAA

Участок 72,51 га (СНТ, ДНП)

32 300 000 ₽

4 455 ₽ за сотку
В ипотеку от 196 542 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 965 172-75-59

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 7251 сот. Расстояние от МКАД: 53 км

Расположение
Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Симолево
Егорьевское шоссе, 53 км

Описание
Свернувшись участок расположен в 65 км от МКАД по Егорьевскому шоссе вблизи деревни Симолево (Орехово-Зуевского района Московской области)
Поселок расположен в живописном месте в 200-х метрах от лесного массива.
В шаговой доступности протекает река Дибера
Круглогодичный подъезд
По границе участка проходит ЛЭП 10 кВт, с возможностью подключения

Об участке

Площадь: 7251 сот. Расстояние от МКАД: 53 км

Расположение
Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Симолево
Егорьевское шоссе, 53 км

Описание
Свернувшись участок расположен в 65 км от МКАД по Егорьевскому шоссе вблизи деревни Симолево (Орехово-Зуевского района Московской области)
Поселок расположен в живописном месте в 200-х метрах от лесного массива.
В шаговой доступности протекает река Дибера
Круглогодичный подъезд
По границе участка проходит ЛЭП 10 кВт, с возможностью подключения

32 300 000 ₽

4 455 ₽ за сотку
В ипотеку от 196 542 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 965 172-75-59

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

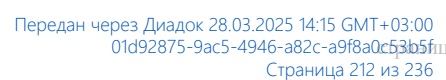
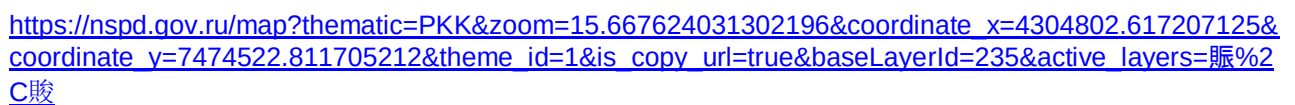
[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

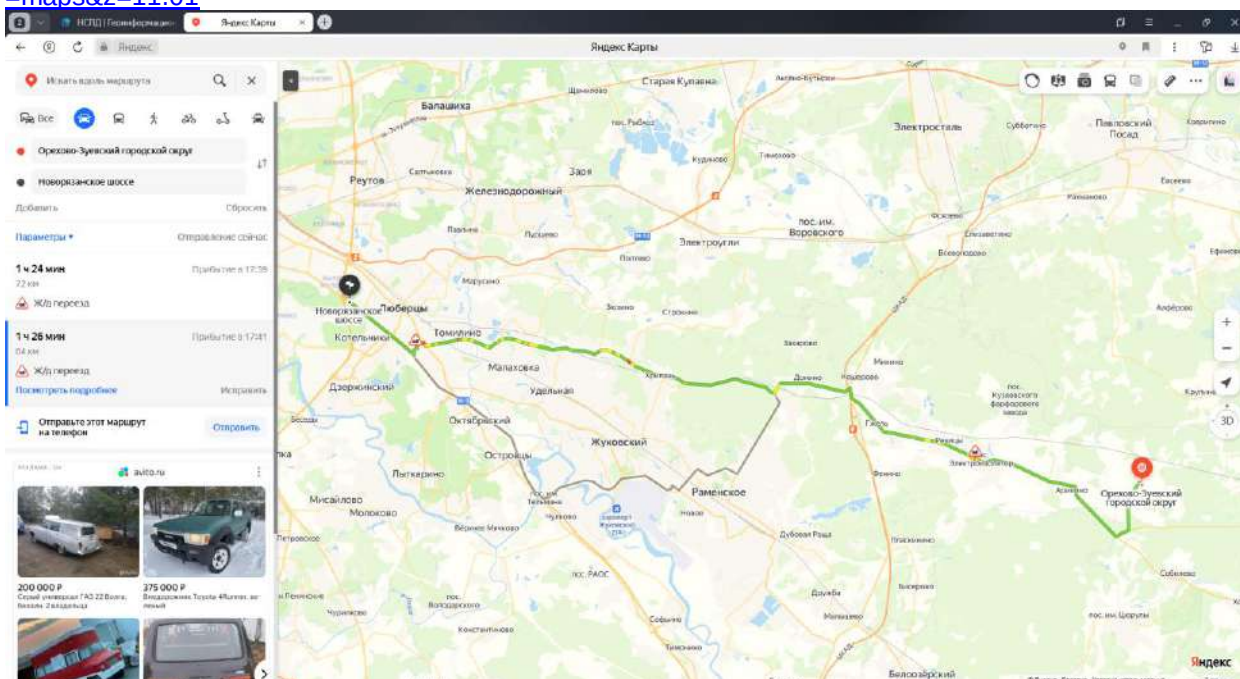
Есть продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

ЕМОТИОН
КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА РЯДОМ С СИТИ
от 10,9 млн ₽





https://yandex.ru/maps/?ll=38.148259%2C55.641261&mode=routes&rtxt=55.576477%2C38.669945~55.684842%2C37.836600&rtm=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.01



26.

https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_2309_ga_snt_dnp_4398830656?context=H4sIAAAAAAAAAwEmANn_YToxOntzOjE6IngqO3M6MTY6InpOU1hPOXdhYnlxSFNpY0YiO30bIFvCJgAAAA

Участок 23,09 га (СНТ, ДНП) на продажу в Воскресенске | Продажа земельных участков в Воскресенске | Avito

Для бизнеса Карьера в Авто Помощь Каталог #ПоискАвто

Мои объявления Играть

Воскресенская область, направление, метро

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 23,09 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

27 709 000 Р

10 000 Р за сотку
В ипотеку от 137 234 Р/мес.
[Посмотреть расчет](#)

8 924 912-70-79

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть провайдер? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Агентство
На Avito с августа 2015
Надежный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

VERY НА БОТАНИЧЕСКОЙ

ОТСРОЧКА ПЛАТЕЖА

КЛЮЧИ В ДЕНЬ ПОКУПКИ

ОСНОВА

Сообщения

Участок 23,09 га (СНТ, ДНП) на продажу в Воскресенске | Продажа земельных участков в Воскресенске | Avito

Для бизнеса Карьера в Авто Помощь Каталог #ПоискАвто

Мои объявления Играть

Воскресенская область, направление, метро

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 23,09 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

27 709 000 Р

10 000 Р за сотку
В ипотеку от 137 234 Р/мес.
[Посмотреть расчет](#)

8 924 912-70-79

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть провайдер? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Агентство
На Avito с августа 2015
Надежный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

VERY НА БОТАНИЧЕСКОЙ

ОТСРОЧКА ПЛАТЕЖА

КЛЮЧИ В ДЕНЬ ПОКУПКИ

ОСНОВА

Сообщения

Участок 23.09 га (СНТ, ДНП) на продажу в Воскресенске | Продажа земельных участков в Воскресенске | Авито

земельный участок пром. назначения
купить земельный участок пром. назначения
участок пром. назначения
земля пром. назначения
участок с газом
земельный участок с/х назначения га
участок под ферму

27 709 000 Р
12 000 Р за сотку
В ипотеку от 137 276 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 924 912-70-79

Написать сообщение
Оставьте и отправьте SMS

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Бай-продавец? Вергунский?
Когда можно посмотреть?

Дмитрий
Агентство
на Авито с августа 2015
Надежный партнер Реквизиты проверены
Подписаться на продавца

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 27 709 000 Р
Стоимость дома: 5 000 000 Р
Первый взнос: 9 912 700 Р
Срок ипотеки: 30 лет

Одна заявка в несколько банков

Банк ДОМ.РФ
От 6%
От 137 276 Р

Альфа-Банк
От 6%
От 137 276 Р

Перейти к банкам
Посмотреть, дадут ли ипотеку

Параметры кредита, вы соглашаетесь с условиями и соглашаетесь оформить ипотеку

№ 435682055: 18 метров в 14-41: 160 промостр (+1 сегмент)

Почувствовать

Сообщения

https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.497191132460458&coordinate_x=4284538.508172018&coordinate_y=7424911.24196052&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=Земельный%20участок

НСПД | Геоинформационный портал

Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 50:23:0050442:624

Информация Сервисы Объекты Часта 37 Состав

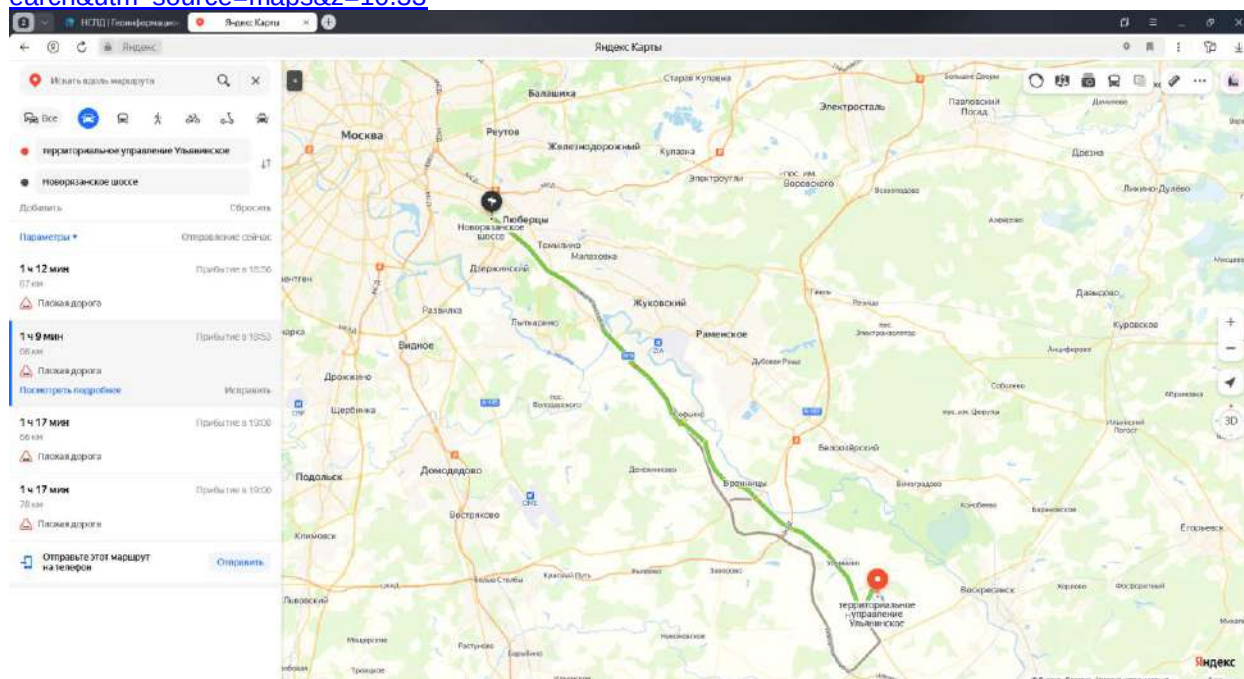
Вид объекта недвижимости: Земельный участок
Вид земельного участка: Землепользование
Дата предоставления: 23.08.2016
Кадастровый номер: 50:23:0050442:624
Кадастровый координат: 50:23:0050442
Адрес: Московская область, р-н Раменский, с/п Улитинское
Площадь участка: 230 914 кв. м
Площадь декларированная: -
Площадь: -
Статус: Учтенный
Категория земель: Земля сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования: ведение сельскохозяйственного производства
Форма собственности: Частная
Кадастровая: 4 445 094,5 руб.

Легенда

Масштаб: 1:50 000



https://yandex.ru/maps/10750/ramenskoe/?ll=38.302860%2C55.530641&mode=routes&rttext=55.323711%2C38.487583~55.684933%2C37.836301&rtm=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.33



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



Раздел I Лист I

218

ПОДПИС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАНИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНЦИПИЯЛЫ, ФИМИЛИЯ
	Сертификат: 069856740C0D0E0B75A5C5F5AE5E9 Владельцем: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Информация о: 27.06.2023 в 10:05:20	

[illegible]

Раздел 3 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

[illegible]

Электронный документ на бумажном носителе предоставил:

Муниципальное бюджетное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг населению городского округа Балашиха»

Адрес: Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, д. 4

Главный специалист отдела подготовки документов и межведомственного взаимодействия

Незбайло Т.Е.

13.08.2024 11:00

ДОГОВОР
аренды недвижимого имущества № 1913У/24

Московская область, г. Балашиха

«26» 07 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (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, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (адрес: 141103 Московская область, г.о. Щелково, г. Щелково, ул. Рабочая, стр.15, офис 308; ИНН: 7703540034, КПП: 505001001, ОГРН: 1057746093943, ОКПО: 75612413, расчетный счет: 40702810538050108696, банк: ПАО Сбербанк, корреспондентский счет: 30101810400000000225, БИК: 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Логвиной Олеси Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью 395 397 +/- 440 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:191, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский; принадлежащий владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0000000:191-50/110/2023-4 от 22.06.2023;

именуемый далее – «Объект».

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление.

1.2. Настоящий Договор заключен сроком на 20 (Двадцать) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитуты или иных обременений правами третьих лиц не имеется, за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1.1. Договора.

1.4. Объект передается Арендодателем во временное пользование Арендатору по настоящему Договору по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами в момент подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется Арендатору для использования по назначению.

1.6. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору не будет являться владельцами инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв 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 «РЭМ», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО УК «РЭМ».

1.7. Согласно ст. 45 «Заинтересованность в совершении обществом сделки» и ст. 46 «Крупные сделки» Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" к обществам, состоящим из одного участника, который одновременно является единственным лицом, обладающим полномочиями единоличного исполнительного органа общества, не применяются.

Арендатор настоящим гарантирует Арендодателю, что генеральный директор Арендатора, подписывающий настоящий Договор, одновременно является и единственным участником Арендатора, в связи с чем одобрения совершения настоящей сделки единственным участником Арендатора не требуется.

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Стороны договорились, что размер ежемесячной арендной платы за пользование Объектом рассчитывается по следующей формуле:

$(1,2 * 0,3 * K / 12) / 100$, в том числе НДС 20%, где

K – кадастровая стоимость земельного участка.

2.2. Арендная плата начисляется с момента передачи Объекта Арендодателем во временное пользование Арендатору по настоящему Договору по Акту приема-передачи и до момента возврата Объекта Арендатором Арендодателю по акту возврата.

2.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежеквартально, до 15 числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;
- предоставлять Арендодателю по его запросу всю документацию, касающуюся деятельности Арендатора (п. 1.5. Договора) в максимально возможно короткие сроки;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.
- соблюдать противопожарные правила;
- за свой счет устранять ущерб, причиненный Объекту по своей вине;
- вернуть Объект по Акту приема-передачи (возврата), в течение 3-х дней после прекращения Договора аренды Арендодателю в том состоянии, как оно было на момент передачи в аренду, пригодным для дальнейшего использования;
- в случае неисполнения Арендатором обязательства по возврату Объекта по Акту приема-передачи (возврата) Арендодателю в срок, установленный п.3.2. Договора, Арендодатель создает комиссию и оформляет Акт возврата Объекта самостоятельно, при этом при необходимости освобождает Объекта от находящегося там имущества Арендатора, которое настоящим Договором признается Сторонами не имеющим стоимости и хранению не подлежит.
- в случае отказа от настоящего Договора, письменно предупредить Арендодателя не менее чем за один месяц до дня предполагаемого отказа. В случае несоблюдения срока предупреждения Арендатор выплачивает арендную плату Арендодателю за все время просрочки уведомления



независимо от срока освобождения Объекта.

- арендатор обязан использовать Объекта исключительно по его назначению, а также регулярно производить уборку Объекта и прилегающей территории, поддерживать их в надлежащем состоянии.
- арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя заключать договор субаренды, передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;
- Арендодатель вправе требовать расторжения настоящего Договора в следующих случаях:
- если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние Объекта;
- если Арендатор в течение 10 (Десяти) календарных дней после 10-го числа месяца, подлежащего оплате, не уплачивает Арендодателю арендную плату в полном размере;
- если Арендатор использует Объект не в соответствии с целевым назначением, определенным настоящим Договором;
- в случае намерения Арендодателя продать Объект третьим лицам.
- Арендодатель вправе в любое время отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке (расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке) при условии заблаговременного письменного уведомления Арендатора о прекращении аренды в срок не менее чем за 1 (Один) месяц.

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Арендатор несет ответственность за:

- соблюдение противопожарной безопасности на всей территории Объекта в соответствии с настоящим Договором;
- вред, причиненный использованием и/или ненадлежащим использованием Арендатором Объекта.

5.2. Арендатор несет имущественную ответственность за невыполнение принятых на себя обязанностей, указанных в настоящем Договоре.

5.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.4. В случае нарушения Арендатором предусмотренных настоящим Договором сроков внесения арендной платы Арендодатель имеет право взыскать с Арендатора, а Арендатор обязан в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента получения соответствующего требования выплатить Арендодателю, неустойку в размере 0,1% (Одна десятая процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки.

5.5. ООО УК «РЭМ» осуществляет свои права и обязанности и несет ответственность в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» в соответствии с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом № 156-ФЗ от 29 ноября 2001 года «Об инвестиционных фондах». Риски неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения обязательств по договорам, заключенным управляющей компанией в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом или активами акционерного инвестиционного фонда, осуществляются за счет собственного имущества управляющей компании.



5.6. В случае прекращения договора доверительного управления настоящий Договор прекращается в день прекращения договора доверительного управления. В таком случае Арендатор обязан в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты прекращения договора доверительного управления вернуть Объект по Акту приема-передачи (возврата) Арендодателю.

5.7. Ответственность Сторон за нарушения условий настоящего Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. В случае невозможности урегулирования споров и разногласий по настоящему Договору путем проведения переговоров они передаются на разрешение суда в соответствии с действующим законодательством.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

7.2. Настоящий договор считается заключенным для Сторон с момента его подписания, а для третьих лиц с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на территории Московской области.

7.3. Стороны настоящим договорились, что обязанность по государственной регистрации настоящего Договора и по оплате соответствующей государственной пошлины возлагается на Арендодателя.

7.4. Настоящий договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (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», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 785250001, ОГРН 1097746714317, р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава

Борзова Елена Валентиновна

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (адрес: 141103 Московская область, г.о. Щелково, г. Щелково, ул. Рабочая, стр.15, офис 308; ИНН: 7703540034, КПП: 505001001, ОГРН: 1057746093943, ОКПО: 75612413, расчетный счет: 40702810538050108696, банк: ПАО Сбербанк, корреспондентский счет: 30101810400000000225, БИК: 044525225), в лице Генерального директора Логвиной Олеси Витальевны, действующего на основании Устава

Логвина Олеся Витальевна

**Акт приема-передачи земельного участка
к Договору аренды недвижимого имущества № 1913У/24 от 26 . 04 .2024**

Московская область, г. Балашиха

«26» 04 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (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, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (адрес: 141103 Московская область, г.о. Щелково, г. Щелково, ул. Рабочая, стр.15, офис 308; ИНН: 7703540034, КПП: 505001001, ОГРН: 1057746093943, ОКПО: 75612413, расчетный счет: 40702810538050108696, банк: ПАО Сбербанк, корреспондентский счет: 30101810400000000225, БИК: 044525225), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Логвиной Олеси Витальевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», подписали настоящий Акт к Договору аренды недвижимого имущества № 1913У/24 от 26 . 04 .2024 о нижеследующем.

1. Стороны подтверждают, что Арендодатель передал за плату во временное пользование, а Арендатор принял следующее недвижимое имущество:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадью 395 397 +/- 440 кв.м., кадастровый номер: 50:15:0000000:191, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский; принадлежащий владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» на праве общей долевой собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 50:15:0000000:191-50/110/2023-4 от 22.06.2023;

именуемый далее – **«Объект»**.

В качестве существующих ограничений (обременений) права в Едином государственном реестре недвижимости в отношении Объекта сделана запись: доверительное управление.

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющимся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами, ограничениями (обременениями) или иными правами третьих лиц (за исключением ограничений (обременений), указанных в п. 1. настоящего Акта – доверительное управление).

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемым Объектам претензий у Сторон не имеется.



5. Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» (сокращенное наименование: ООО УК «РЭМ») (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», местонахождение: 115432, г. Москва, Проезд Проектируемый 4062-й, дом 6, строение 1, помещение 36, ИНН 7718784153, КПП 785250001, ОГРН 1097746714317, р/с 40701810600000001980 в Банк ГПБ (АО), к/с 301018102000000000823, БИК 044525823, в лице Генерального директора Борзовой Елены Валентиновны, действующего на основании Устава

Борзова Елена Валентиновна

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (адрес: 141103 Московская область, г.о. Щелково, г. Щелково, ул. Рабочая, стр.15, офис 308; ИНН: 7703540034, КПП: 505001001, ОГРН: 1057746093943, ОКПО: 75612413, расчетный счет: 40702810538050108696, банк: ПАО Сбербанк, корреспондентский счет: 30101810400000000225, БИК: 044525225), в лице Генерального директора Логвиной Олеси Витальевны, действующего на основании Устава

Логвина Олеся Витальевна

МБУ «МОЦ городского округа Балашиха»
Московская область, г. Балашиха, ул. Советская, д.4
Создан электронный образ документа
ф.и.о. Александров Подпись Александров
Дата 01.08.2017





**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20
на № 6/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская
(Ф.И.О.)



Москва



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040942-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

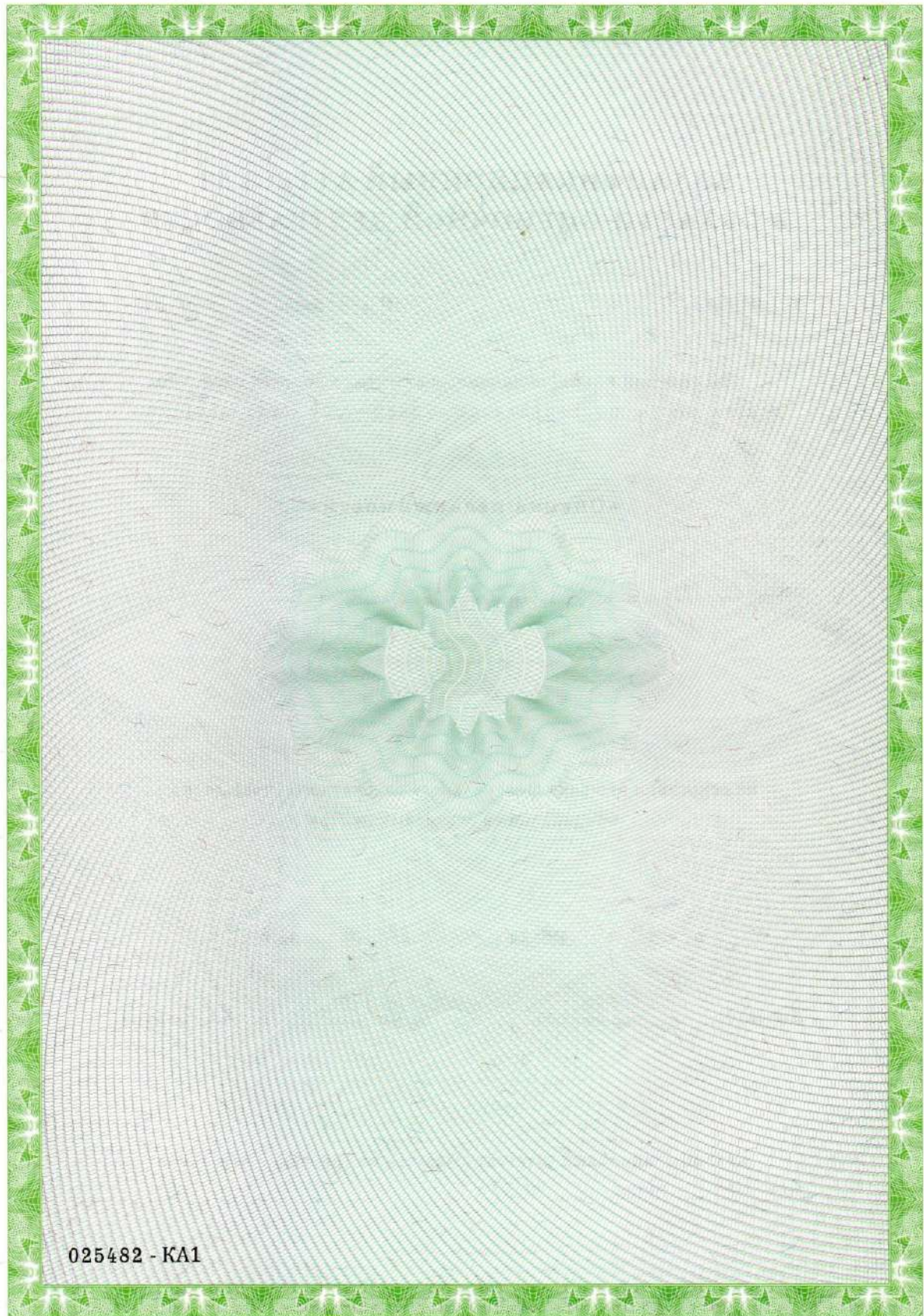
Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

АО «ОПЕИОИ», Москва 2021 г., -б- ТЗ № 072.







ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 240005-035-000158 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 23 078023 Выдан (когда, кем): 26.04.2023 г., ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2025 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 2025 г. по 31 декабря 2025 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, связан-



	ного 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 подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися в настоящем Полисе, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семи) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.
9. Особые положения	9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или 9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подложную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Киберинцидент означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блиновой О.И.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела страхования ответственности
и развития корпоративных продаж
Департамента страхования ответственности
и сельскохозяйственных рисков

Рудский С.Г./
М.П.

На основании Доверенности № 62-13/510/24-с от 23.09.2024г.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**
№ 240005-035-000157 от 25.11.2024 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo-garant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 к/с 30101810400000000225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 ОКПО 73058527 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва БИК 044583266 к/с 30101810345250000266 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2025 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 2025 г. по 31 декабря 2025 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются:



	7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.3. Страхователь подтверждает, что после ознакомления с Ключевым информационным документом (КИД), Правилами страхования, Условиями страхования, содержащимися с настоящим Полисе, согласен заключить этот договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждает, что он полностью информирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны. Дает согласие на обработку своих персональных данных, указанных в настоящем Полисе, в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ. Страхователь КИД и Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.4. При мотивированном отказе Страхователя физического лица от Договора страхования в случае не предоставления, предоставления неполной или недостоверной информации о Договоре страхования в соответствии с требованиями Указания ЦБ РФ № 6109-У от 29.03.2022 года действие договора страхования прекращается. При этом Страховщик по требованию Страхователя возвращает Страхователю часть уплаченной страховой премии (страхового взноса) за неистекший срок действия страхования до окончания очередного оплаченного периода страхования, в срок, не превышающий 7 (Семь) рабочих дней со дня получения заявления Страхователя об отказе от Договора страхования. Возврат осуществляется при отсутствии в оплаченном периоде событий, имеющих признаки страхового случая.
9. Особые положения	9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками. Настоящим Договором не покрываются какие-либо убытки, ущерб, ответственность, претензии, штрафы, пени, затраты или расходы любого характера, прямо или косвенно вызванные, вытекающие из или каким-либо образом связанные с любой: 9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или 9.1.2. Утратой возможности эксплуатации, снижение функциональности, ремонт, замена, восстановление, воспроизведение, потеря или кража любых Данных, включая любую сумму, относящуюся к стоимости таких Данных; нарушение законодательства, касающегося конфиденциальности и / или личной информации / персональных данных; несанкционированным доступом или использованием любой личной информации / персональных данных, или конфиденциальной информации (кроме информации, которая на законных основаниях доступна в открытом доступе или является публичной, если только такая информация, которая является общедоступной, не стала уникально идентифицируемой посредством сбора и / или обработки), независимо от наличия любых других причин или событий, которые одновременно или в любой последовательности могли повлиять на убыток. В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме. Компьютерная Система означает любой компьютер, оборудование, программное обеспечение, систему связи, электронное устройство (включая, помимо прочего, смартфон, ноутбук, планшет, портативное устройство), сервер, облако или микроконтроллер, включая любую подобную систему или любую конфигурацию из вышеупомянутых устройств, включая любые связанные с ними ввод, вывод, устройство хранения данных, сетевое оборудование или средство резервного копирования, принадлежащее или управляемое Страхователем (Застрахованными лицами) или любой другой стороной. Кибератака означает несанкционированное, умышленное или преступное деяние или серию связанных несанкционированных, умышленных или преступных деяний, независимо от времени или места их совершения, или угроза или ложная угроза совершения таких деяний, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой. Киберинцидент означает: - любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - любую частичную или полную недоступность или отказ, или серию связанных случаев недоступности или отказа, относящиеся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой; - перерыв / прерывание деятельности, вызванное случайным, непреднамеренным или неосторожным / небрежным действием или бездействием, ошибкой или упущением сотрудником, независимым подрядчиком/консультантом или сторонним поставщиком услуг при работе с или обслуживании Компьютерной системы, приводящими к полной или частичной недоступности Компьютерной системы; Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Договор оформлен Блиновой О.И

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

М.П.

Г.Р.Юрьева

На основании Доверенности № 02-15/510/23-с от 26.11.2023 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
235 (Двести тридцать пять) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Идентификатор документа 01d92875-9ac5-4946-a82c-a9f8a0c53b5f



Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Подписи отправителя:		Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
		Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" Чужмаков Игорь Александрович	Не приложена при подписании	07ADE300DBB10784411CA1C907635C2C с 29.08.2024 16:38 по 29.08.2025 16:38 GMT+03:00	28.03.2025 14:15 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
		ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ" Луценко Роман Сергеевич, Генеральный директор	Не требуется для подписания	028F081E012CB2DEBC41647FC85AEEE2BF с 18.11.2024 20:11 по 18.02.2026 20:11 GMT+03:00	28.03.2025 14:16 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа