

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

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

**Р.С. Луценко**

**ОТЧЕТ № РЭМ/25-412**  
**от 26 февраля 2025 года**

**Оценка справедливой стоимости земельного участка, категория  
земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного  
использования: для размещения объектов коммунального  
хозяйства, площадь 3 900 кв. м, адрес: установлено относительно  
ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес  
ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха,  
ул. Рябиновая, кадастровый номер: 50:15:0040405:500, входящего в  
состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда  
недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением  
Общества с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Заказчик:</b>                                                           | 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»                                                                                      |
| <b>Исполнитель:</b>                                                        | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций»                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Цели и задачи оценки:</b>                                               | 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 |
| <b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки</b> | Дополнительное соглашение № 412 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Дата проведения оценки:</b>                                             | 26 февраля 2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Дата составления отчета:</b>                                            | 26 февраля 2025 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**г. Королёв МО, 2025 г.**

Передан через Диадок 26.02.2025 13:45 GMT+03:00  
b7d79b2d-6057-4e6b-abc1-d16b7ebdfc5e  
Страница 1 из 198



**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Стр. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Сопроводительное письмо                                                                                                                                                                                                                                                                               | 3    |
| I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 4    |
| 1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку                                                                                                                                                                                                                                                     | 4    |
| 1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку                                                                                                                                                                                                                               | 7    |
| 1.3. Сведения о заказчике оценки                                                                                                                                                                                                                                                                      | 7    |
| 1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор                                                                                                                                                                                                  | 7    |
| 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»                                                                      | 8    |
| 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах                                                                                                                                              | 8    |
| 1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России                      | 8    |
| 1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку | 10   |
| 1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата                                                                                                                                                                                                       | 11   |
| 1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки                                                                                                                                                                                                                      | 12   |
| 1.11. Методология определения справедливой стоимости                                                                                                                                                                                                                                                  | 12   |
| II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ                                                                                                                                                                                                                                                                | 16   |
| 2.1. Общие положения                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 16   |
| 2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки                                                                                                                                                                                                                | 16   |
| 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки                                                                                                                                                                                                                   | 19   |
| 2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки                                                                                                                                                                                                                                        | 26   |
| 2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки                                                                                                                                                                                                                | 26   |
| III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ                                                                                                                                                                                         | 27   |
| 3.1. Общие положения                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 27   |
| 3.2. Анализ рынка недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                        | 27   |
| IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ                                                                                                                                                                                                                                                        | 90   |
| 4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного                                                                                                                                                                                                                 | 90   |
| V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 92   |
| 5.1. Общие положения                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 92   |
| 5.2. Основные понятия оценки                                                                                                                                                                                                                                                                          | 92   |
| 5.3. Общее описание методов оценки земельных участков                                                                                                                                                                                                                                                 | 93   |
| 5.4. Согласование результатов оценки                                                                                                                                                                                                                                                                  | 100  |
| VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ                                                                                                                                                                                                                                                | 101  |
| 6.1. Выбор подходов и методов оценки                                                                                                                                                                                                                                                                  | 101  |
| 6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом                                                                                                                                                                                                                                     | 102  |
| 6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом                                                                                                                                                                                                                     | 124  |
| 6.4. Согласование результатов оценки                                                                                                                                                                                                                                                                  | 124  |
| VII. ВЫВОДЫ                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 125  |
| VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ                                                                                                                                                                                                                                                    | 126  |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 127  |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 163  |



**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.**

«26» февраля 2025 г.

**Уважаемая Елена Валентиновна!**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 412 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 размещения объектов коммунального хозяйства, площадь 3 900 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый номер: 50:15:0040405:500.

Оценка проведена по состоянию на 26 февраля 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 раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

**Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов коммунального хозяйства, площадь 3 900 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый номер: 50:15:0040405:500, 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:**

**19 770 000**

**(Девятнадцать миллионов семьсот семьдесят 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 № 412 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

**1. Объект оценки, включая права на объект оценки.**

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

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

**Таблица 1.****Характеристики земельного участка, который является объектом оценки**

| № п/п | Наименование объекта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Наличие коммуникаций                                                  | Балансовая стоимость на дату оценки, руб. |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1     | Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов коммунального хозяйства, площадь 3 900 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый номер: 50:15:0040405:500 | электроснабжение, возможность подключения всех остальных коммуникаций | 19 750 000                                |

Состав объекта оценки – отдельных частей объект оценки не имеет.

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

Ограничения и обременения прав на объект оценки представлены в табл. 2.

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

| № п/п | Кадастровый номер | Доверительное управление | Аренда                                                 | Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.) |
|-------|-------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | 50:15:0040405:500 | есть                     | Договор № 5 аренды земельного участка от 17.09.2012 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 – 26.02.2025 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 – 26.02.2025 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, 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                                                                     | <p><b>Чужмаков Игорь Александрович</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 040942-1 от 10.07.2024 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 041871-2 от 23.07.2024 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2016 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p> |
| Номер контактного телефона оценщика                                                            | +7 (495) 229 – 49 - 71                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Почтовый адрес оценщика                                                                        | 141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Адрес электронной почты оценщика                                                               | <a href="mailto:chuzhnikov@ramb-price.ru">chuzhnikov@ramb-price.ru</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика                                  | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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 | <p>Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 240005-035-000157 от 25.11.2024 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».</p> <p>Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.</p> |



Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

#### Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

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

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

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

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

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



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





- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- расчет стоимости объекта 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 размещения объектов коммунального хозяйства;
  - 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;
  - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемом земельном участке не произошло – электричество заведено на участок (подключено), остальных коммуникаций нет (по границе);
  - состояние подъездных дорог до оцениваемых земельных участков оценивается как удовлетворительное – грунтовая дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

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

##### 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     | 50:15:0040405:500 | не применяется         | не использовался                       | 19 770 000            | 19 770 000               |

\* - Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

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

#### Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

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



инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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

#### 1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

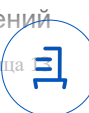
14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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



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

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

### 3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

### 4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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



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

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

#### 5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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





## РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

| № п/п | Наименование документа                                                                                                                  | Реквизиты документа                     | Форма представления документа |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|
| 1     | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости | № 99/2020/356784471 от 27.10.2020 года  | копия                         |
| 2     | Кадастровый паспорт земельного участка                                                                                                  | № МО-14/ЗВ-93718 от 28 января 2014 года | копия                         |
| 3     | Договор аренды земельного участка                                                                                                       | № 5 от 17.09.2012 года                  | копия                         |
| 4     | Уведомление о возобновлении Договора аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012 г. на тех же условиях и на неопределенный срок         | Исх. № б/н от 17 сентября 2015 г.       | копия                         |

Источник: 1. Данные заказчика.

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

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

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

#### Общее описание объекта (объектов) оценки.

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



- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения объектов коммунального хозяйства, площадь 3 900 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый номер: 50:15:0040405:500.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

#### **Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.**

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

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

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

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

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

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

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

1. Объект оценки имеет ограничения прав и обременения в виде доверительного управления, что подтверждается соответствующей записью в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

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

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

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, 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. 4.



Таблица 4.

## Основные положения Договора аренды

| Наименование показателя         | Значение показателя                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Реквизиты Договора              | Договор № 5 аренды земельного участка от 17.09.2012 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Арендодатель                    | Согласно условиям Договора - Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая». В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» |
| Арендатор                       | Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Период действия Договора аренды | с 17.09.2012 г. по 16.09.2015 г. (3 года)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Цель аренды                     | для строительства коммунально – хозяйственного склада                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ежемесячная арендная плата      | 5 850 руб. НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

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

В связи с тем, что период действия Договора аренды истек 16.09.2015 г., то данный Договор аренды был возобновлен на тех же условиях и на неопределенный срок, что подтверждается Уведомлением о возобновлении Договора аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012 г. на тех же условиях и на неопределенный срок (Исх. ООО «Холмы-2» № б/н от 17 сентября 2015 г.), условия которого Арендодатель согласовал.

Ввиду того, что срок аренды Договора возобновлен на неопределенный срок, срок аренды оценщиком был определен на основании ст. 610 Гражданского кодекса РФ:

1. Договор аренды заключается на срок, определенный договором.
2. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, **а при аренде недвижимого имущества за три месяца**. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Таким образом, в настоящем отчете срок аренды оцениваемого земельного участка определен в размере 3 месяца, так как это гарантированный срок аренды, в течение которого Арендатор может пользоваться арендуемым объектом недвижимости.

3. Также в Выписке из ЕГРН на оцениваемый земельный участок указаны следующие ограничения (обременения) права:

- весь участок - доступ представителей ООО «Вавилон» к блокированному зданию для его обслуживания и ремонта общих стен;
- 100 кв. м - охранный зона воздушной линии электропередач - Восточные электрические сети ОАО «Мосэнерго»;
- 500 кв. м - охранный зона воздушной линии электропередач - Восточные электрические сети ОАО «Мосэнерго»;
- 1 490 кв. м - зона регулирования застройки памятника истории и культуры.

#### Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

- а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;
- б) в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности.

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

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

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



а) в соответствии с п. 1 «Задания на оценку»;

б) в связи с отсутствием у оценщика информации о данных обременениях.

2. Учитывается обременение в виде аренды земельного участка и другие обременения, указанные в Выписке из ЕГРН на оцениваемый земельный участок.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

так как оцениваемый земельный участок оценивается как незастроенный.

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

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

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

#### 1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

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

Таблица 5.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

| № п/п | Кадастровый номер | Категория объекта        | Разрешенное использование объекта               |
|-------|-------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|
| 1     | 50:15:0040405:500 | земли населенных пунктов | для размещения объектов коммунального хозяйства |

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

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

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

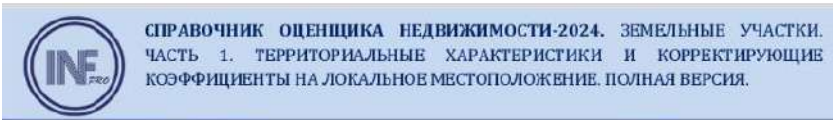


Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ).

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



|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Центры деловой активности                  | Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта. | II  |
| Зоны автомагистралей                       | Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основопологающим 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. 6.

Таблица 6.

| Данные об адресе объекта (объектов) оценки |                   |                                                |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------|
| № п/п                                      | Кадастровый номер | Адрес объекта                                  |
| 1                                          | 50:15:0040405:500 | Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая |

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

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

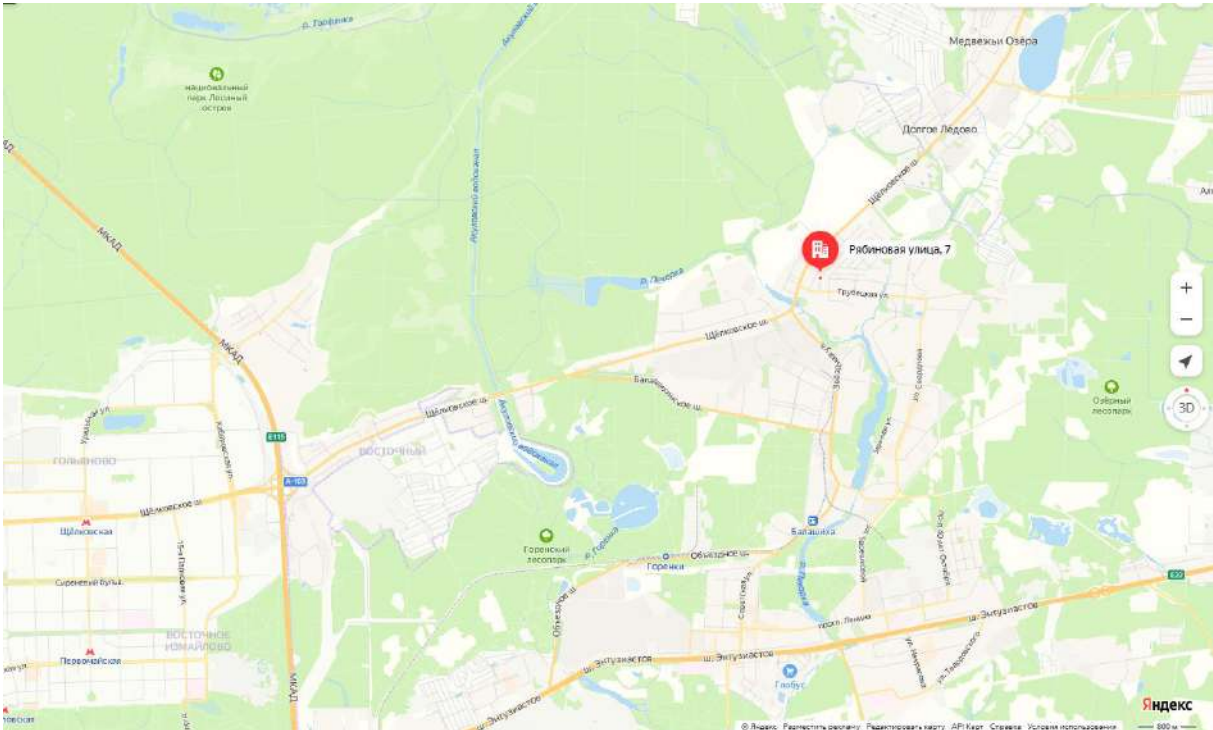


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.

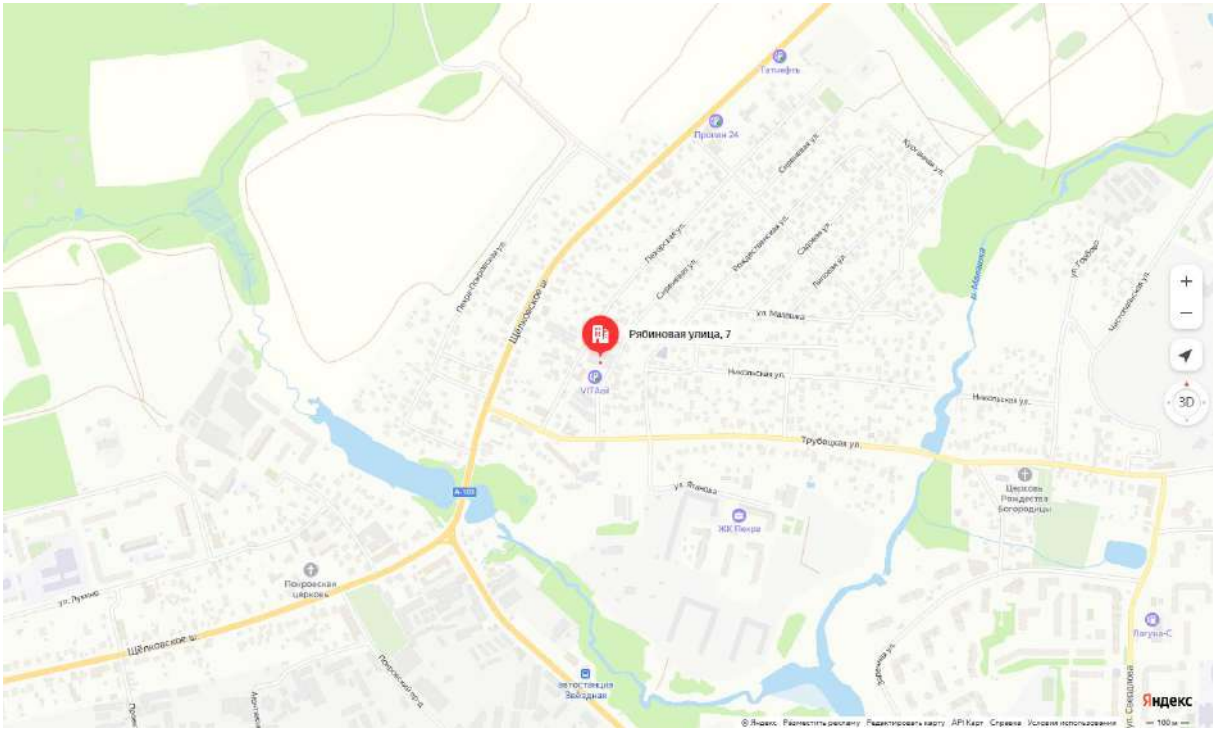


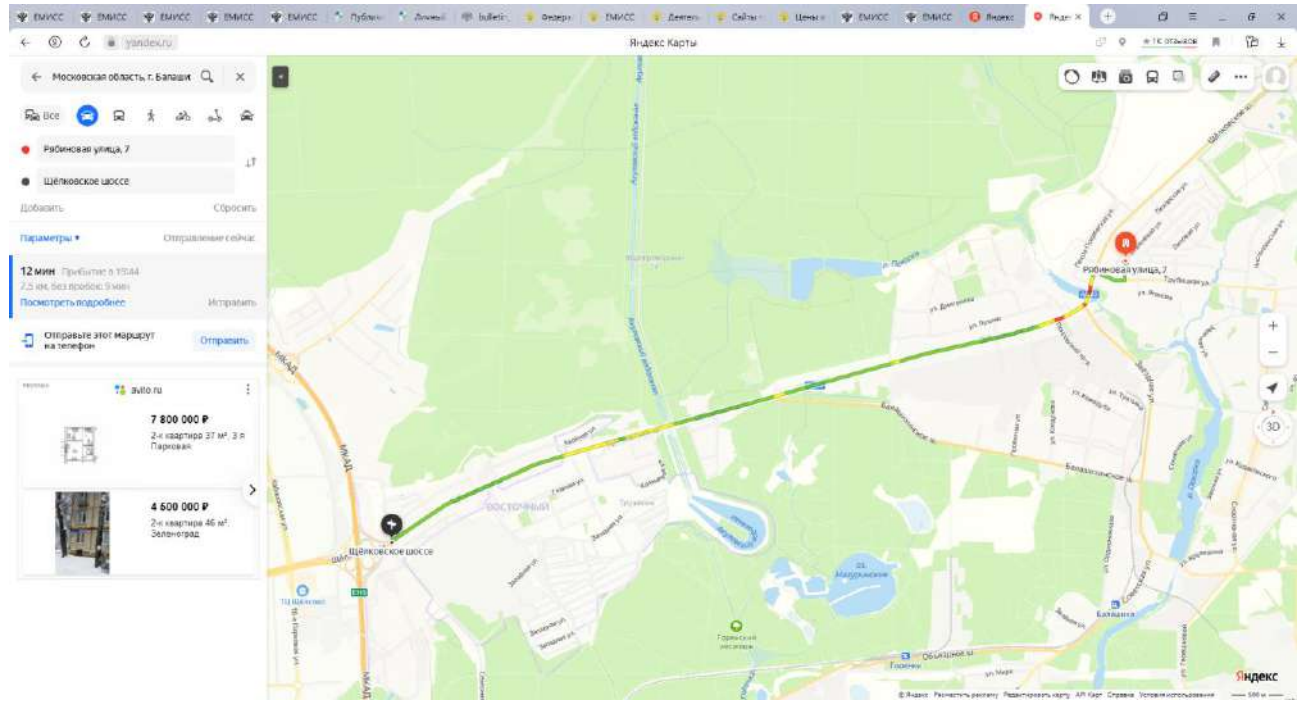
Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

Таблица 7.

| Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки |                   |                                                 |                                                |                           |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------|
| № п/п                                                   | Кадастровый номер | Типовая территориальная зона в пределах региона | Типовая зона территориальная в пределах города | Удаление от МКАД*         |
| 1                                                       | 50:15:0040405:500 | в пределах до 15 км от МКАД                     | ТЗ № 6                                         | 7 км по Щелковскому шоссе |

Подтверждение информации



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

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

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

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

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

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

Таблица 8.

| Физические характеристики объекта (объектов) оценки |                             |                             |                                                                       |                                      |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Кадастровый номер                                   | Площадь по документу, кв. м | Площадь для расчетов, кв. м | Наличие коммуникаций                                                  | Рельеф объекта                       | Форма объекта |
| 50:15:0040405:500                                   | 3 900,0                     | 3 900                       | электроснабжение, возможность подключения всех остальных коммуникаций | без сильных перепадов высот (ровный) |               |

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3.  
2. [https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.61776747938689&coordinate\\_x=4224646.410551233&coordinate\\_y=7526294.016190318&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&baseLayerId=235&active\\_layers=45](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.61776747938689&coordinate_x=4224646.410551233&coordinate_y=7526294.016190318&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=45)



Результаты фотофиксации (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото 1-4.



Фото 1. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 2. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 3. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 4. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 5. Общий вид объекта (объектов) оценки



Фото 6. Общий вид объекта (объектов) оценки

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

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

Таблица 9.

| Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки |                   |                                                    |                        |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| № п/п                                                             | Кадастровый номер | Уровень операционных расходов                      | Условия аренды         | Состав арендаторов    | Иные характеристики                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1                                                                 | 50:15:0040405:500 | земельный налог в соответствии с законодательством | представлены в табл. 4 | представлен в табл. 4 | <div>- весь участок - доступ представителей ООО «Вавилон» к блокированному зданию для его обслуживания и ремонта общих стен;<br/>- 100 кв. м - охранная зона воздушной линии электропередач - Восточные электрические сети ОАО «Мосэнерго»;<br/>- 500 кв. м - охранная зона воздушной линии электропередач - Восточные электрические сети ОАО «Мосэнерго»;<br/>- 1 490 кв. м - зона регулирования застройки памятника истории и культуры.</div> |

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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



Таблица 10.

**Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

| № п/п | Кадастровый номер | Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью |
|-------|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1     | 50:15:0040405:500 | отсутствует                                                         |

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

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

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 11, 12).

Таблица 11.

**Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки**

| № п/п | Кадастровый номер | Наличие подъездных дорог | Наличие факторов, повышающих стоимость объектов | Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности |
|-------|-------------------|--------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1     | 50:15:0040405:500 | в наличии                | нет                                             | нет                                                           |

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

Таблица 12.

**Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки**

| № п/п | Кадастровый номер | Наличие ограждения по периметру | Наличие охраны территории |
|-------|-------------------|---------------------------------|---------------------------|
| 1     | 50:15:0040405:500 | в наличии                       | нет                       |

Источник: 1. Анализ оценщиком документов, представленных в табл. 3. 2. Результаты осмотра.

**2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки**

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

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

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



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

### 3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

### 3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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



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

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

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

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

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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2023 г. представлены в табл. 13.

**Таблица 13.**

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

| Показатели                                                                | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ВВП                                                                       | 108,5  | 105,2  | 92,2   | 104,5  | 104,3  | 103,7  | 101,8  | 100,7  | 97,2   | 99,8   | 101,5  | 102,3  | 101,3  | 96,9   | 104,7  | 97,9   | 103,6  |
| Индекс-дефлятор ВВП                                                       | 113,8  | 118,0  | 102,0  | 114,2  | 115,9  | 109,1  | 105,4  | 107,5  | 108,2  | 103,6  | 105,2  | 108,0  | 103,4  | 100,1  | 116,4  | 114,3  | 109,4  |
| Индекс потребительских цен, на конец периода                              | 111,9  | 113,3  | 108,8  | 108,8  | 106,1  | 106,6  | 106,5  | 111,4  | 112,9  | 105,4  | 102,5  | 104,3  | 103,0  | 104,9  | 108,4  | 111,9  | 107,42 |
| Индекс промышленного производства                                         | 106,80 | 100,60 | 89,30  | 107,30 | 105,00 | 103,40 | 100,40 | 101,70 | 96,60  | 101,1  | 102,1  | 102,9  | 102,3  | 97,9   | 106,3  | 99,4   | 103,5  |
| Обрабатывающие производства                                               | 110,50 | 100,50 | 84,80  | 110,60 | 108,00 | 105,10 | 100,50 | 102,10 | 94,60  | 100,1  | 100,1  | 102,6  | 103,6  | 101,3  | 105,0  | 98,7   | 107,1  |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства                         | 103,30 | 110,80 | 101,40 | 88,70  | 123,00 | 95,20  | 105,80 | 103,50 | 103,00 | 104,8  | 101,2  | 100,4  | 104,0  | 101,3  | 99,1   | 110,2  | 99,7   |
| Инвестиции в основной капитал                                             | 123,80 | 109,50 | 86,50  | 106,30 | 110,80 | 106,80 | 100,80 | 98,50  | 89,90  | 99,10  | 104,4  | 102,9  | 103,0  | 98,6   | 107,7  | 106,7  | 109,8  |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство»                         | 118,2  | 112,8  | 86,8   | 105,0  | 105,10 | 102,50 | 100,10 | 97,70  | 93,0   | 95,70  | 100,5  | 105,3  | 102,1  | 100,7  | 106,0  | 105,2  | 109,8  |
| Ввод в действие жилых домов                                               | 120,95 | 104,74 | 93,45  | 97,5   | 106,68 | 105,46 | 107,31 | 119,43 | 101,31 | 93,50  | 102,80 | 103,2  | 106,2  | 100,2  | 112,7  | 111,0  | 107,5  |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения                          | 112,1  | 102,4  | 103    | 105,9  | 100,5  | 104,6  | 104    | 99,3   | 96,07  | 94,10  | 99,993 | 103,4  | 104,3  | 98,0   | 103,1  | 99,0   | 105,4  |
| Реальная заработная плата                                                 | 117,2  | 111,5  | 96,5   | 105,2  | 102,8  | 108,4  | 104,8  | 101,2  | 91,0   | 100,6  | 102,9  | 106,9  | 114,9  | 102,5  | 102,9  | 99,0   | 107,6  |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.             | 12 971 | 16 488 | 17 832 | 19 959 | 22 185 | 25 360 | 28 381 | 30 900 | 32 418 | 36 703 | 39 167 | 43 008 | 47 468 | 51 083 | 56 545 | 64 191 | 73 709 |
| Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода) | 6,0    | 6,2    | 8,3    | 7,3    | 6,5    | 5,5    | 5,5    | 5,2    | 5,6    | 5,5    | 5,2    | 4,8    | 4,7    | 5,8    | 4,8    | 3,9    | 2,9    |
| Оборот розничной торговли                                                 | 116,1  | 113,7  | 94,9   | 106,5  | 107,1  | 106,3  | 103,9  | 102,7  | 90,01  | 94,80  | 101,3  | 102,9  | 104,5  | 96,8   | 107,3  | 93,3   | 106,4  |
| Объем платных услуг населению                                             | 107,7  | 104,3  | 97,5   | 101,5  | 103,2  | 103,5  | 102,0  | 101,0  | 98,9   | 99,70  | 101,4  | 102,5  | 104,8  | 85,2   | 117,6  | 103,2  | 104,4  |
| Экспорт, млрд. долл. США                                                  | 351,9  | 467,6  | 301,7  | 397,1  | 516,7  | 524,7  | 526    | 497,8  | 339,7  | 279,2  | 353,5  | 439,4  | 410,0  | 331,7  | 494,0  | 592,5  | 423,9  |
| Импорт, млрд. долл. США                                                   | 199,8  | 267,1  | 167,3  | 228,9  | 305,8  | 317,3  | 315,3  | 286,7  | 194,1  | 191,4  | 238,1  | 257,7  | 268,7  | 239,7  | 303,9  | 255,3  | 303,8  |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель                            | 69,29  | 94,4   | 61,06  | 78,20  | 109,35 | 110,52 | 107,88 | 97,60  | 51,23  | 41,9   | 53,03  | 70,01  | 63,59  | 41,73  | 69,00  | 76,09  | 62,99  |

Источник: 1. <http://www.qks.ru> ([https://qks.ru/bqd/regl/b21\\_01/Main.htm](https://qks.ru/bqd/regl/b21_01/Main.htm); [https://qks.ru/bqd/regl/b22\\_01/Main.htm](https://qks.ru/bqd/regl/b22_01/Main.htm); [https://qks.ru/bqd/regl/b23\\_01/Main.htm](https://qks.ru/bqd/regl/b23_01/Main.htm)).

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

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

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

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

- период с 2007 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;



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

## 2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам 2024 г. (данные за январь 2025 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. В соответствии с 1-й оценкой Росстата, **рост ВВП по итогам 2024 года** составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет.

По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

2. **Индекс промышленного производства** по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г).

При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

3. **Обрабатывающие производства** в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%.

В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре.

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

4. Рост **объёма строительных работ** по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году.

В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

5. В 2024 году объём **оптовой торговли**, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объём оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее.





6. В 2024 году **грузооборот транспорта** увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее.

По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по **автомобильному** – рост на +6,5% г/г, по **морскому** – на +5,5% г/г, по **воздушному** – на +11,0% г/г.

7. **Потребительская активность** в 2024 году была на высоком уровне.

**Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора - 0,3% м/м SA.

**Оборот розничной торговли** в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA.

Рост **платных услуг населению** в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA.

**Оборот общественного питания** в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

8. На протяжении прошедшего года **рынок труда** демонстрировал высокую устойчивость – наблюдался высокий рост заработных плат на фоне низкой безработицы.

**Уровень безработицы** по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень **безработицы**, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста **заработной платы** в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В **номинальном выражении** рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в **реальном выражении** – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост **номинальной заработной платы** составил +17,8% г/г, **реальной заработной платы** – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль.

Рост **реальных денежных доходов** по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г в предыдущем квартале. **Реальные располагаемые доходы** по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% а/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее.

По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли **оплата труда наёмных работников** +5,1 п.п. (+8,3% а/г в реальном выражении) и **доходы от собственности** +2,3 п.п. (+32,4% а/г). Положительный вклад также за счёт **доходов от предпринимательской деятельности** +0,4 п.п. (+5,5% а/г) и **социальных выплат** +0,3 п.п. (+1,7% а/г).

*Показатели деловой активности*

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.



| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                              | 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   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|-------------------------|---------------------|--------|------------|-----------|----------|--------|-----------|------------|-----------|----------|--------|
| <b>Экономическая активность</b>                                                       |                     |           |                         |                     |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| <b>ВВП*</b>                                                                           | 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                                                                    | -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                                                                         | 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                                                                      | 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                                                                      | 6,4                 | 5,2       | 4,8                     | 5,4                 | 5,0    | 5,6        | 6,8       | 8,5      | 8,0    | 10,5      | 12,6       | 10,7      | -2,4     | -3,3   |
| Розничная торговля                                                                    | 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     | -8,5   |
| Платные услуги населению                                                              | 3,3                 | 2,7       | 2,1                     | 2,4                 | 3,4    | 2,7        | 4,2       | 3,6      | 6,9    | 6,8       | 7,9        | 7,7       | 5,2      | 5,0    |
| Общественное питание                                                                  | 9,0                 | 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<br>(за искл. трубопроводного)                                  | 0,4                 | 0,8       | 4,1                     | 2,2                 | -3,7   | 0,5        | -0,6      | 0,9      | -0,6   | 1,9       | 0,0        | -2,5      | -1,6     | -2,3   |
| Грузооборот транспорта<br>(за искл. трубопроводного)                                  | -2,7                | -2,5      | 4,5                     | -3,2                | -8,1   | -2,4       | -1,6      | -4,5     | 2,0    | 1,6       | 1,3        | 1,5       | 3,5      | 0,2    |
| Инвестиции в основной капитал                                                         | 8,6 <sup>1</sup>    | -         | -                       | -                   | -      | 5,1        | 8,3       | 14,5     | 9,8    | 8,6       | 14,5       | 13,3      | 1,0      | 6,7    |
| Промышленное производство                                                             | 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                                                            | -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                                                           | 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                                                            | 9,5                 | 9,0       | 9,5 / 9,92 <sup>2</sup> | 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                                                                        | 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                                                            | 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                                                           | 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<br>предыдущего года                                              | 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   |
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>                                                 |                     |           |                         |                     |        |            |           |          |        |           |            |           |          |        |
| Реальная заработная плата<br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                 | 8,7 <sup>3</sup>    | -         | -                       | 7,3 <sup>3</sup>    | 7,2    | 8,1        | 7,8       | 11,0     | 8,2    | 8,5       | 8,7        | 11,4      | 1,9      | 0,3    |
| Номинальная заработная плата<br>рублей                                                | 84 241 <sup>3</sup> | -         | -                       | 86 399 <sup>3</sup> | 86 582 | 83 891     | 86 495    | 80 582   | 74 854 | 83 684    | 70 639     | 73 534    | 66 778   | 65 338 |
| в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                                              | 17,8 <sup>3</sup>   | -         | -                       | 16,8 <sup>3</sup>   | 16,4   | 17,8       | 16,7      | 19,5     | 14,6   | 16,3      | 14,3       | 14,4      | 10,7     | 14,1   |
| Реальные денежные доходы<br>в % к соотв. периоду<br>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<br>денежные доходы<br>в % к соотв. периоду<br>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<br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                  | 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.                                                                              | 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)                                                                         | 76,1                | 76,1      | 76,0                    | 76,3                | 76,1   | 76,1       | 76,2      | 76,1     | 76,0   | 76,1      | 76,1       | 76,0      | 76,1     | 75,6   |
| Численность занятых<br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                       | 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.                                                                              | 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                | 74,4      | 74,3                    | 74,5                | 74,4   | 74,2       | 74,2      | 74,0     | 73,6   | 73,9      | 73,8       | 73,5      | 73,4     | 72,6   |
| Численность безработных<br>в % к соотв. периоду<br>предыдущего года                   | -20,2               | 61,6      | -21,9                   | -19,6               | -21,2  | 61,4       | -19,3     | -21,2    | -19,7  | -21,0     | -21,9      | -19,8     | -16,3    | -18,6  |
| млн чел.                                                                              | 1,9                 | 2,3       | 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)                                                                         | 1,9                 | 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<br>в % к населению в возрасте<br>15 лет и старше (SA)               | 61,4                | 61,6      | 61,5                    | 61,6                | 61,5   | 61,4       | 61,4      | 61,1     | 60,8   | 61,0      | 60,9       | 60,7      | 60,6     | 60,4   |
| Уровень безработицы<br>в % к рабочей силе                                             | 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    |
| SA                                                                                    | 2,5                 | 2,3       | 2,3                     | 2,3                 | 2,3    | 2,5        | 2,6       | 2,7      | 3,2    | 2,9       | 3,0        | 3,2       | 3,5      | 4,0    |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

<sup>1</sup> Январь–сентябрь 2024 г.<sup>2</sup> В декабре / по состоянию на 3 февраля 2025 г.<sup>3</sup> Январь–ноябрь 2024 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                           | 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        |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Промышленное производство</b>                                | <b>4,6</b>  | <b>5,7</b>  | <b>8,2</b>  | <b>3,5</b>  | <b>5,2</b>  | <b>2,9</b>  | <b>4,2</b>  | <b>5,4</b>  | <b>4,3</b>  | <b>5,1</b>  | <b>6,4</b>  | <b>6,2</b>  | <b>-0,5</b> | <b>0,7</b>  |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                               | <b>-0,9</b> | <b>-0,9</b> | <b>1,3</b>  | <b>-1,7</b> | <b>-2,4</b> | <b>-1,5</b> | <b>-1,6</b> | <b>0,6</b>  | <b>-1,0</b> | <b>-0,3</b> | <b>-1,0</b> | <b>0,6</b>  | <b>-3,1</b> | <b>1,5</b>  |
| добыча угля                                                     | 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                                        | 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                               | -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       | 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         |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                              | <b>8,5</b>  | <b>10,7</b> | <b>14,0</b> | <b>7,1</b>  | <b>10,5</b> | <b>5,9</b>  | <b>8,3</b>  | <b>9,0</b>  | <b>8,7</b>  | <b>9,1</b>  | <b>12,3</b> | <b>11,4</b> | <b>1,6</b>  | <b>0,3</b>  |
| пищевая промышленность                                          | <b>4,1</b>  | <b>2,9</b>  | <b>3,2</b>  | <b>0,7</b>  | <b>4,7</b>  | <b>2,3</b>  | <b>5,1</b>  | <b>6,8</b>  | <b>5,2</b>  | <b>3,4</b>  | <b>6,7</b>  | <b>6,3</b>  | <b>4,6</b>  | <b>1,6</b>  |
| в т.ч.                                                          |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| пищевые продукты                                                | 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                                                         | 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                                                | -2,8        | 4,0         | 8,5         | -11,4       | 17,1        | -3,9        | -3,6        | -8,3        | -10,0       | -31,0       | -11,5       | 15,1        | -6,2        | -6,9        |
| лёгкая промышленность                                           | <b>3,6</b>  | <b>4,1</b>  | <b>5,2</b>  | <b>2,6</b>  | <b>4,6</b>  | <b>1,4</b>  | <b>2,4</b>  | <b>7,0</b>  | <b>11,4</b> | <b>11,3</b> | <b>14,9</b> | <b>12,2</b> | <b>7,2</b>  | <b>4,5</b>  |
| в т.ч.                                                          |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| текстильные изделия                                             | 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                                                          | 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                                           | -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                                   | <b>4,9</b>  | <b>3,0</b>  | <b>0,7</b>  | <b>1,8</b>  | <b>6,7</b>  | <b>1,9</b>  | <b>5,9</b>  | <b>9,8</b>  | <b>1,3</b>  | <b>9,5</b>  | <b>6,9</b>  | <b>-0,2</b> | <b>-9,6</b> | <b>-2,0</b> |
| в т.ч.                                                          |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| обработка древесины и производство изделий из неё               | 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                                       | 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 | 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                             | <b>-2,1</b> | <b>-1,5</b> | <b>0,8</b>  | <b>-3,3</b> | <b>-2,0</b> | <b>-0,6</b> | <b>-2,4</b> | <b>-4,1</b> | <b>2,5</b>  | <b>-1,1</b> | <b>0,4</b>  | <b>8,0</b>  | <b>3,4</b>  | <b>-0,6</b> |
| химический комплекс                                             | <b>4,8</b>  | <b>5,0</b>  | <b>6,5</b>  | <b>3,9</b>  | <b>4,6</b>  | <b>3,9</b>  | <b>3,9</b>  | <b>6,5</b>  | <b>4,9</b>  | <b>9,7</b>  | <b>8,9</b>  | <b>7,0</b>  | <b>-5,1</b> | <b>-0,3</b> |
| в т.ч.                                                          |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| химические вещества и химические продукты                       | 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                  | 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                               | 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         |

<sup>7</sup> В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2023 г. и 2024 г.

| в % к соотв. периоду предыдущего года                            | 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        |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>производство прочей неметаллической минеральной продукции</b> | <b>4,4</b>  | <b>3,3</b>  | <b>1,3</b>  | <b>2,0</b>  | <b>6,0</b>  | <b>2,7</b>  | <b>3,9</b>  | <b>9,2</b>  | <b>0,9</b>  | <b>2,6</b>  | <b>3,5</b>  | <b>2,2</b>  | <b>-6,7</b> | <b>3,9</b>  |
| <b>металлургический комплекс</b>                                 | <b>7,7</b>  | <b>6,8</b>  | <b>10,9</b> | <b>3,8</b>  | <b>5,1</b>  | <b>4,3</b>  | <b>10,8</b> | <b>10,2</b> | <b>8,7</b>  | <b>5,6</b>  | <b>10,0</b> | <b>14,2</b> | <b>6,4</b>  | <b>2,7</b>  |
| в т.ч.                                                           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| металлургия                                                      | -1,2        | -3,0        | -1,7        | -3,6        | -3,8        | -1,2        | 0,1         | -0,5        | 3,0         | 1,6         | 1,6         | 7,8         | 1,5         | -0,8        |
| готовые металлические изделия                                    | 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        |
| <b>машиностроительный комплекс</b>                               | <b>19,5</b> | <b>20,5</b> | <b>22,7</b> | <b>14,2</b> | <b>24,1</b> | <b>15,2</b> | <b>17,7</b> | <b>25,5</b> | <b>25,0</b> | <b>24,2</b> | <b>44,0</b> | <b>35,9</b> | <b>7,3</b>  | <b>-5,9</b> |
| в т.ч.                                                           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| компьютеры, электроника, оптика                                  | 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                                              | 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              | -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                          | 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                      | 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        |
| <b>прочие производства</b>                                       | <b>4,3</b>  | <b>8,2</b>  | <b>7,8</b>  | <b>9,2</b>  | <b>7,3</b>  | <b>-1,2</b> | <b>5,1</b>  | <b>4,4</b>  | <b>7,0</b>  | <b>8,0</b>  | <b>18,9</b> | <b>6,2</b>  | <b>-4,7</b> | <b>0,0</b>  |
| в т.ч.                                                           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| мебель                                                           | 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                                           | 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                             | 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        |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>                | <b>2,3</b>  | <b>-0,2</b> | <b>-2,8</b> | <b>1,4</b>  | <b>1,3</b>  | <b>2,1</b>  | <b>2,3</b>  | <b>5,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>1,0</b>  | <b>0,2</b>  | <b>-0,5</b> | <b>-0,6</b> | <b>0,5</b>  |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>          | <b>-0,1</b> | <b>-1,1</b> | <b>0,8</b>  | <b>-2,4</b> | <b>-1,9</b> | <b>-1,0</b> | <b>0,7</b>  | <b>1,0</b>  | <b>0,3</b>  | <b>5,6</b>  | <b>4,5</b>  | <b>-0,5</b> | <b>-8,3</b> | <b>-3,2</b> |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>8</sup> 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 АПП**

Источник: 1. [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)

([https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bfff1c50dc164890f91407/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_itoqi\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bfff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itoqi_2024_goda.pdf))

## О динамике промышленного производства итоги 2024 года

**1. Индекс промышленного производства** по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г).

При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

**2. Обрабатывающие производства** в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%.

В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил

Передан через Диадок 26.02.2025 13:45 GMT +03:00

b7d79b2d-6057-4e6b-abcl-d16b7ebdf5e1

Страница 32 из 198





+2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре.

**2.1. Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам 2024 года внёс машиностроительный комплекс** (вклад в рост обрабатывающего сектора +3,3 п.п.), обеспечив почти 40% совокупного роста выпуска. Рост производства комплекса составил +19,5% г/г, тем самым сохранив высокие темпы, начатые в 2023 году (+25,0% г/г). При этом в декабре темпы роста ускорились до +22,7% г/г после +14,2% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне: в декабре +38,8% после +51,9% в ноябре.

Внутри комплекса двузначные темпы роста выпуска в 2024 году показали отрасли **транспортного машиностроения** (+29,6% г/г), по **производству компьютерной и электронной техники** (+28,8% г/г), автопроизводство (+16,5% г/г).

**2.2. Темпы роста металлургического комплекса** (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,9 п.п.) по итогам 2024 года составили +7,7% г/г, что в целом сопоставимо с уровнем 2023 года (+8,7% г/г). В декабре ускорение темпов роста по сравнению с ноябрём до +10,9% г/г после +3,8% г/г. К уровню двухлетней давности в декабре рост на +13,3% после +10,1% месяцем ранее.

**2.3. Рост выпуска пищевой промышленности** по итогам 2024 года составил +4,1% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,9 п.п.) после +5,2% г/г в 2023 году. В декабре рост выпуска увеличился до +3,2% г/г после +0,7% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +5,7% после +4,4% месяцем ранее.

Более высокими темпами в течение года росло **производство напитков** – здесь выпуск за 2024 год вырос на +9,4% г/г (в 2023 году +1,1% г/г), по итогам декабря темпы увеличились до +9,5% г/г после +5,9% г/г месяцем ранее. В производстве пищевых продуктов по итогам 2024 года рост выпуска составил +3,5% г/г (в 2023 году +6,6% г/г), в декабре рост был +1,9% г/г после +0,4% г/г в ноябре.

**2.4. Рост химической промышленности** по итогам 2024 года составил +4,8% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.), что практически соответствует уровню 2023 года (+4,9% г/г). В декабре ускорение роста до +6,5% г/г после +3,9% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности динамика практически без изменений: +14,6% после +14,4% месяцем ранее.

Внутри комплекса быстрее росло **производство лекарственных средств** – по итогам 2024 года +18,0% г/г после -0,4% г/г по итогам 2023 года, в декабре существенное ускорение до +34,7% г/г после +17,4% г/г ранее. **Производство химических веществ и продуктов** в 2024 году выросло на +3,1% г/г после +5,2% г/г годом ранее, в декабре – +3,0% г/г после +2,5% г/г в ноябре.

**2.5. Деревообрабатывающий комплекс** в 2024 году показал рост на +4,9% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.) после +1,3% г/г по итогам 2023 года. При этом все подотрасли комплекса в целом по году показали схожие положительные результаты.

В декабре рост комплекса составил +0,7% г/г после +1,8% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост выпуска на +11,8% после +10,8% месяцем ранее.

**2.6. Динамика выпуска нефтеперерабатывающего комплекса** по итогам 2024 года составила -2,1% г/г (в 2023 году +2,5% г/г). При этом в декабре отмечались положительные темпы: +0,8% г/г после -3,3% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности в декабре -0,7% после -3,0% месяцем ранее.

**3. Добывающий сектор** по итогам 2024 года немного улучшил показатели по сравнению с 2023 годом – динамика выпуска в прошедшем году составила -0,9% г/г после -1,0% г/г годом ранее. При этом в декабре выпуск увеличился на +1,3% г/г после -1,7% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также рост на +0,6% после -2,0% месяцем ранее.

С устранением сезонного фактора в декабре рост на +1,8% м/м SA после +0,1% м/м SA в ноябре.

При этом многие крупные подотрасли показали рост добычи по итогам 2024 года, в частности, **добыча металлических руд** выросла на +2,5% г/г, а **добыча угля** – на +1,3% г/г. В декабре в указанных подотраслях также наблюдалась положительная динамика: +8,7% г/г после -0,7% г/г в ноябре и +7,5% г/г после +2,3% г/г соответственно.

**4. Производство в сфере обеспечения электроэнергией, газом и паром** по итогам 2024 года выросло на +2,3% г/г после околонулевого роста в 2023 году. В декабре 2024 года темпы составили -2,8% г/г после роста на +1,4% в ноябре на фоне рекордно тёплой зимы. К уровню двухлетней давности: -0,9% после +0,9%. С устранением сезонного фактора в декабре -0,2% м/м SA после +1,3% м/м SA в ноябре.

**5. Динамика выпуска в сфере водоснабжения и водоотведения** по итогу 2024 года была близкой к нулю: -0,1% г/г после +0,3% г/г годом ранее. В декабре же рост на +0,8% г/г после -2,4% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности ускорение роста до +9,5% г/г после +1,5% г/г месяцем ранее. С устранением сезонного фактора в декабре рост на +2,0% м/м SA после -0,7% м/м SA в ноябре.

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





| в % к соотв. периоду предыдущего года                           | 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       |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| <b>Промышленное производство</b>                                | <b>4,6</b>  | <b>5,7</b>  | <b>8,2</b>  | <b>3,5</b>  | <b>5,2</b>  | <b>2,9</b>  | <b>4,2</b>  | <b>5,4</b> | <b>4,3</b>  | <b>5,1</b>  | <b>6,4</b>  | <b>6,2</b>  | <b>-0,5</b> | <b>0,7</b> |
| <b>Добыча полезных ископаемых</b>                               | <b>-0,9</b> | <b>-0,9</b> | <b>1,3</b>  | <b>-1,7</b> | <b>-2,4</b> | <b>-1,5</b> | <b>-1,6</b> | <b>0,6</b> | <b>-1,0</b> | <b>-0,3</b> | <b>-1,0</b> | <b>0,6</b>  | <b>-3,1</b> | <b>1,5</b> |
| добыча угля                                                     | 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                                        | 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                               | -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       | 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        |
| <b>Обрабатывающие производства</b>                              | <b>8,5</b>  | <b>10,7</b> | <b>14,0</b> | <b>7,1</b>  | <b>10,5</b> | <b>5,9</b>  | <b>8,3</b>  | <b>9,0</b> | <b>8,7</b>  | <b>9,1</b>  | <b>12,3</b> | <b>11,4</b> | <b>1,6</b>  | <b>0,3</b> |
| пищевая промышленность                                          | 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                                                | 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                                                         | 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                                                | -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        | -6,9       |
| лёгкая промышленность                                           | 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                                             | 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                                                          | 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                                           | -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                                   | 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               | 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                                       | 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 | 4,4         | -2,2        | -16,5       | 3,5         | 8,9         | -2,8        | 14,1        | 12,3       | 6,3         | 17,5        | 12,8        | -8,4        | 0,5         | 13,5       |
| производство кокса и нефтепродуктов                             | -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                                             | 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                       | 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                  | 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                               | 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        |

<sup>1</sup> В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2023 г. и 2024 г.

| в % к соотв. периоду предыдущего года                            | 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        |
|------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>производство прочей неметаллической минеральной продукции</b> | <b>4,4</b>  | <b>3,3</b>  | <b>1,3</b>  | <b>2,0</b>  | <b>6,0</b>  | <b>2,7</b>  | <b>3,9</b>  | <b>9,2</b>  | <b>0,9</b>  | <b>2,6</b>  | <b>3,5</b>  | <b>2,2</b>  | <b>-6,7</b> | <b>3,9</b>  |
| <b>металлургический комплекс</b>                                 | <b>7,7</b>  | <b>6,8</b>  | <b>10,9</b> | <b>3,8</b>  | <b>5,1</b>  | <b>4,3</b>  | <b>10,8</b> | <b>10,2</b> | <b>8,7</b>  | <b>5,6</b>  | <b>10,0</b> | <b>14,2</b> | <b>6,4</b>  | <b>2,7</b>  |
| в т.ч.                                                           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| металлургия                                                      | -1,2        | -3,0        | -1,7        | -3,6        | -3,8        | -1,2        | 0,1         | -0,5        | 3,0         | 1,6         | 1,6         | 7,8         | 1,5         | -0,8        |
| готовые металлические изделия                                    | 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        |
| <b>машиностроительный комплекс</b>                               | <b>19,5</b> | <b>20,5</b> | <b>22,7</b> | <b>14,2</b> | <b>24,1</b> | <b>15,2</b> | <b>17,7</b> | <b>25,5</b> | <b>25,0</b> | <b>24,2</b> | <b>44,0</b> | <b>35,9</b> | <b>7,3</b>  | <b>-5,9</b> |
| в т.ч.                                                           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| компьютеры, электроника, оптика                                  | 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                                              | 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              | -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                          | 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                      | 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        |
| <b>прочие производства</b>                                       | <b>4,3</b>  | <b>8,2</b>  | <b>7,8</b>  | <b>9,2</b>  | <b>7,3</b>  | <b>-1,2</b> | <b>5,1</b>  | <b>4,4</b>  | <b>7,0</b>  | <b>8,0</b>  | <b>18,9</b> | <b>6,2</b>  | <b>-4,7</b> | <b>0,0</b>  |
| в т.ч.                                                           |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| мебель                                                           | 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                                           | 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                             | 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        |
| <b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>                | <b>2,3</b>  | <b>-0,2</b> | <b>-2,8</b> | <b>1,4</b>  | <b>1,3</b>  | <b>2,1</b>  | <b>2,3</b>  | <b>5,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>1,0</b>  | <b>0,2</b>  | <b>-0,5</b> | <b>-0,6</b> | <b>0,5</b>  |
| <b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>          | <b>-0,1</b> | <b>-1,1</b> | <b>0,8</b>  | <b>-2,4</b> | <b>-1,9</b> | <b>-1,0</b> | <b>0,7</b>  | <b>1,0</b>  | <b>0,3</b>  | <b>5,6</b>  | <b>4,5</b>  | <b>-0,5</b> | <b>-8,3</b> | <b>-3,2</b> |

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/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/)

([https://www.economy.gov.ru/material/file/8aa341310b8d9fb9d1c97ae486d87979/o\\_dinamike\\_promyshlennogo\\_proizvodstva\\_itoqi\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/8aa341310b8d9fb9d1c97ae486d87979/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_itoqi_2024_goda.pdf))

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

### 3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам декабря 2024 года (данные за январь 2025 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам декабря 2024 года представлены в табл. 14.



Таблица 14.

## Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам декабря 2024 года

| Наименование показателя                                                                                                                             | декабрь 2024 г. | В % к             |                | январь – декабрь 2024 г. в % к январю – декабрю 2023 г. | Справочно                             |                     |                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|----------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                     |                 | декабрю 2023 года | ноябрю 2024 г. |                                                         | декабрь 2023 г. в % к декабрю 2022 г. | ноябрю 2023 г.      | январь – декабрь 2023 г. в % к январю – декабрю 2022 г. |
| Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>                                                                                                     | x               | 107,6             | 107,2          | 108,4                                                   | 106,8 <sup>2)</sup>                   | 104,1 <sup>2)</sup> | 116,1 <sup>2)</sup>                                     |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей |                 |                   |                |                                                         |                                       |                     |                                                         |
| добыча полезных ископаемых                                                                                                                          | 1 731,8         | 117,4             | 73,5           | 122,2                                                   | 118,3 <sup>2)</sup>                   | 80,3 <sup>2)</sup>  | 128,0 <sup>2)</sup>                                     |
| обрабатывающие производства                                                                                                                         | 567 215,4       | 110,7             | 100,3          | 120,5                                                   | 110,3 <sup>2)</sup>                   | 106,8 <sup>2)</sup> | 123,3 <sup>2)</sup>                                     |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха                                                                        | 49 196,1        | 107,9             | 113,4          | 109,7                                                   | 108,5 <sup>2)</sup>                   | 121,8 <sup>2)</sup> | 112,5 <sup>2)</sup>                                     |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений                                        | 17 583,2        | 134,6             | 112,8          | 112,7                                                   | 127,8 <sup>2)</sup>                   | 90,9 <sup>2)</sup>  | 127,7 <sup>2)</sup>                                     |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей                                                                          | 116 543,5       | 102,8             | 198,8          | 99,7                                                    | 96,0 <sup>3)</sup>                    | 132,8 <sup>3)</sup> | 90,0 <sup>3)</sup>                                      |
| Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров                                                                                          | 1 455,6         | 69,0              | 511,8          | 91,3                                                    | 224,9                                 | 252,2               | 88,6                                                    |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей                                                                                                              | 438 978,9       | 108,6             | 113,7          | 109,4                                                   | 113,7                                 | 112,0               | 109,6                                                   |
| Оборот общественного питания, млн. рублей                                                                                                           | 20 101,6        | 111,4             | 105,7          | 109,4                                                   | 112,3                                 | 100,9               | 114,8                                                   |
| Объем платных услуг населению, млн. рублей                                                                                                          | 90 004,0        | 103,1             | 107,6          | 103,5                                                   | 101,9                                 | 105,5               | 102,3                                                   |
| Индекс потребительских цен, %                                                                                                                       | x               | 109,7             | 101,0          | 108,1                                                   | 107,3                                 | 100,3               | 107,7                                                   |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек                                                                     | 6 063           | 62,4              | 103,3          | 52,8                                                    | 54,5                                  | 96,5                | 65,3                                                    |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>4)</sup>                                                                    |                 |                   |                |                                                         |                                       |                     |                                                         |
| номинальная, рублей                                                                                                                                 | 101 152,2       | 117,2             | 100,1          | 118,9                                                   | 119,1                                 | 100,2               | 116,1                                                   |
| реальная                                                                                                                                            | x               | 107,7             | 98,8           | 110,2                                                   | 110,5                                 | 99,1                | 107,8                                                   |

<sup>1)</sup> Здесь и далее 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.

<sup>2)</sup> Данные скорректированы за январь-ноябрь 2023 г. в связи с внесением респондентами изменений в ранее предоставленные данные и получением годовой отчетности, позволившей уточнить оперативную информацию за 2023 г. (см. «Регламент разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 № 470)»).

<sup>3)</sup> 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).

<sup>4)</sup> Данные за ноябрь 2024 г., ноябрь 2024 г. к ноябрю 2023 г., ноябрь 2024 г. к октябрю 2023 г., январь-ноябрь 2024 г. к январю-ноябрю 2023 г. ноябрь 2023 г. к ноябрю 2022 г., ноябрь 2023 г. к октябрю 2023 г., январь-ноябрь 2023 г. к январю-ноябрю 2022 г.

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

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

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

#### 4. Анализ тенденций рынка

##### Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

Передан через Диадок 26.02.2025 13:45 GMT+03:00

b7d79b2d-6057-4e6b-abcl-d16b7ebdf5e1

Страница 35 из 198



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

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

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

#### 1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходя из категории и вида разрешенного использования, оцениваемый земельный участок может быть отнесен к объектам, образующим в регионе рынок объектов «ленд»-девелопмента.

С учетом структуры взаимодействия сегментов рынка земли и потенциалов объектов недвижимости





как объекты оценки, могут быть разделены на две группы:

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

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

### **Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области**

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

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

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

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

### **Общая характеристика рынка земельных участков Московской области**

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

| Тип земельного участка               | Процентное соотношение |
|--------------------------------------|------------------------|
| Сельскохозяйственные участки         | 40%                    |
| Участки для рекреационных 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.



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

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

### Основные игроки на рынке земельных участков Московской области

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

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

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

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

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

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

- типичные для рынка сроки<sup>1</sup> продажи земельных участков и массивов (в месяцах)

Итого расчетов СтатиЭлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

| № | Объекты недвижимости                                                                                                                                                                                                                                   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                 |                                     | 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, а также 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 расширения использования: общий плановый, 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, массовости 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. Алупка, г. Евпатория; 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, а также земельные участки их прилегающих территорий;

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

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

Рис. 6. Срок экспозиции для земельных участков

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





СРД-34, май 2024 г

| № п/п | Наименование                       | Средние сроки экспозиции, мес. |              |          |           |           |
|-------|------------------------------------|--------------------------------|--------------|----------|-----------|-----------|
|       |                                    | 2024 май                       | 2023 октябрь | 2023 май | 2022 март | 2021 март |
|       | Московская область (торговые цели) | 3,0...4,2                      | 3,2...4,5    | 3,5...5  | 4,3...5   | 4...5     |
| 3     | Под производственно-складские цели |                                |              |          |           |           |
|       | Москва                             | 3...4,0                        | 3...4,2      | 3,5...5  | 2,6...4,5 | 3...5     |
|       | Московская область                 | 3,2...5,2                      | 3,8...5,5    | 4,5...6  | 4,1...5,5 | 4...6     |

Рис. 7. Сроки экспозиции на рынке земельных участков в Московской области под производственно – складские цели

Сроки экспозиции (по данным ООО «Информ-оценка») на рынке земельных участков под промышленное строительство в Московской области по итогам II полугодия 2024 г. представлены на рис. 8.



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

Рис. 8. Сроки экспозиции на рынке земельных участков коммерческого назначения под промышленное строительство в Московской области по итогам I полугодия 2024 г.

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных объекту (объектам) оценки, по данным разных источников, составляет от 3,2 до 10 мес.

### 5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости<sup>1</sup>

#### Состояние и перспективы российской экономики

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

<sup>1</sup> <https://statrilt.ru/downloads/2025-2.pdf>





значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей. 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 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, в течение 2023-2024 гг. макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение – Росстат стр. 28), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТ-отрасли, 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 выразилось в 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 и перспективы 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 на рынке жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов)

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 снижается 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 жилья, дачного и садового строительства. Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социальнокультурной 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 стройматериалов, 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, 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, появлению новой архитектуры, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

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

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильем экономкласса 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 незначительной 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, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: 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.

В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания, комплексы и площадки, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источник: 1. <https://www.statrile.ru/downloads/Анализ%202024%20аэзсгм.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 независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной военной операции на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.



### 3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;





- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 15.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

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



Таблица 16.

Исходные условия локализации объектов анализа

| Наименование показателя | Значение показателя |
|-------------------------|---------------------|
|-------------------------|---------------------|

Вид использования и (или) зонирование:  
категория объекта



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

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования.

| № | Классы земельных участков                      | Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [3] | Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Номер ВРИ                     |
|---|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1 | Земельные участки под индустриальную застройку | Земли населенных пунктов<br>Земли промышленности                     | Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фармацевто-фармацевал, электронная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площадки.<br>Научно-производственная деятельность - размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов.<br>Обеспечение космической деятельности - размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности. | 8.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1 |
|   |                                                |                                                                      | Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1-7.6 (за исключ. 7.2).<br>Коммунальное обслуживание - размещение зданий, сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                               |

разрешенное использование объекта

Источник: «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.

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Характеристики местоположения:                  |                                                                                                                                                                                                                                      |
| адрес объекта                                   | не локализовался                                                                                                                                                                                                                     |
| типовая территориальная зона в пределах региона | рассматривался сектор Московской области от Ярославского до Егорьевского шоссе (Ярославское, Щелковское, Носовихинское, Горьковское, Рязанское, Новорязанское, Егорьевское шоссе Московской области), ценовая зона не локализовалась |
| типовая территориальная зона в пределах города  | не локализовалась                                                                                                                                                                                                                    |
| удаление от МКАД                                | не локализовалось                                                                                                                                                                                                                    |
| Физические характеристики:                      |                                                                                                                                                                                                                                      |
| площадь                                         | не локализовалась                                                                                                                                                                                                                    |
| наличие коммуникаций                            | не локализовалось                                                                                                                                                                                                                    |
| рельеф объекта                                  | не локализовался                                                                                                                                                                                                                     |
| форма объекта                                   | не локализовалась                                                                                                                                                                                                                    |
| наличие построек                                | свободный земельный участок                                                                                                                                                                                                          |

Источник: 1. Анализ оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения



продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

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

### 3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

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

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                                                                                                | Вид права     |
| Объект 1                                     | земли населённых пунктов                                                                                                                                                                                       | под проектирование и строительство торгово-складского комплекса со зданием АБК и гостевой автопарковкой                          | собственность |
| Объект 2                                     | земли населённых пунктов                                                                                                                                                                                       | легкая промышленность, склад                                                                                                     | собственность |
| Объект 3                                     | земли населённых пунктов                                                                                                                                                                                       | для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения                                        | собственность |
| Объект 4                                     | земли населённых пунктов                                                                                                                                                                                       | производственная деятельность                                                                                                    | собственность |
| Объект 5                                     | земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | склад (6.9)                                                                                                                      | собственность |
| Объект 6                                     | земли населённых пунктов                                                                                                                                                                                       | объект складского назначения V класса опасности                                                                                  | собственность |
| Объект 7                                     | земли населённых пунктов                                                                                                                                                                                       | склад (6.9)                                                                                                                      | собственность |
| Объект 8                                     | земли населённых пунктов                                                                                                                                                                                       | склады                                                                                                                           | собственность |
| Объект 9                                     | земли населённых пунктов                                                                                                                                                                                       | под объектами недвижимости производственного назначения                                                                          | собственность |
| Объект 10                                    | земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов                      | собственность |
| Объект 11                                    | земли населённых пунктов                                                                                                                                                                                       | склад (6.9)                                                                                                                      | собственность |
| Объект 12                                    | земли населённых пунктов                                                                                                                                                                                       | склад (6.9)                                                                                                                      | собственность |
| Объект 13                                    | земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного                         | для размещения производственных, административных и коммунально-складских зданий, строений и сооружений и обслуживающих объектов | собственность |



| Объект анализа | Категория объекта        | Разрешенное использование объекта                                                      | Вид права     |
|----------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                | специального назначения  |                                                                                        |               |
| Объект 14      | земли населённых пунктов | размещение объектов торговли, питания, бытового обслуживания                           | собственность |
| Объект 15      | земли населённых пунктов | для строительства транспортно-логистического комплекса, иных производственных объектов | собственность |
| Объект 16      | земли населённых пунктов | для обслуживания части здания ДСК склад готовой продукции                              | собственность |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Выбор всех объектов анализа с категорией объекта: земли населенных пунктов и земли промышленности с различными видами разрешенного использования, указанными в таблице выше, обусловлено тем, что в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, данное сочетание категорий и видов разрешенного использования, в соответствии с данными представленными 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, классифицируется как «земельные участки под индустриальную застройку».

Таблица 18.

Данные об адресах объектов анализа

| Объект анализа | Адрес объекта                                                                                            |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект 1       | Московская область, городской округ Люберцы, рп. Томилино, Новорязанское шоссе 26 км                     |
| Объект 2       | Московская область, Богородский г.о., рп. Обухово                                                        |
| Объект 3       | Московская область, р-н Раменский, городское поселение Раменское                                         |
| Объект 4       | Московская область, г.о. Балашиха, д. Дятловка, вл. 57А                                                  |
| Объект 5       | Московская область, Раменский г.о., Раменское, Донинское шоссе, 4-й километр                             |
| Объект 6       | Московская область, Жуковский, ул. Дорожная                                                              |
| Объект 7       | Московская область, Раменский г.о., д. Жуково                                                            |
| Объект 8       | Московская область, Раменский г.о., д. Чулково<br>Рязанское шоссе, 18 км                                 |
| Объект 9       | Московская область, г. Щелково, ул. Московская                                                           |
| Объект 10      | Московская обл., г.о. Люберцы, д. Мотяково                                                               |
| Объект 11      | Московская область, Раменский г.о., д. Торопово, «Промпарке Альфа»                                       |
| Объект 12      | Московская область, Раменский г.о., д. Торопово, «Промпарке Альфа»                                       |
| Объект 13      | Московская область, г.о. Пушкинский, территория Промзона Алёшино, 7                                      |
| Объект 14      | Московская область, г.о. Лосино-Петровский, с. Анискино, к5                                              |
| Объект 15      | Московская область, р-н Люберецкий, рп. Томилино, д. Токарево, земли ОАО Племзавода "Петровское", уч-к 9 |
| Объект 16      | Московская область, г. Ногинск, городское поселение Ногинск, ул. Ильича, территория Ногинского ППЖТ      |

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                                | Новорязанское ш. 10 км от МКАД |
| Объект 2       | от 16 до 30 км от МКАД                          | не определялась                                | Горьковское ш. 27 км от МКАД   |
| Объект 3       | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Егорьевское ш. 36 км от МКАД   |
| Объект 4       | от 16 до 30 км от МКАД                          | не определялась                                | Носовихинское ш. 17 км от МКАД |
| Объект 5       | от 16 до 30 км от МКАД                          | не определялась                                | Егорьевское ш. 30 км от МКАД   |
| Объект 6       | от 16 до 30 км от МКАД                          | не определялась                                | Новорязанское ш. 21 км от МКАД |
| Объект 7       | от 16 до 30 км от МКАД                          | не определялась                                | Новорязанское ш. 25 км от МКАД |
| Объект 8       | от 16 до 30 км от МКАД                          | не определялась                                | Рязанское ш. 18 км от МКАД     |
| Объект 9       | от 16 до 30 км от МКАД                          | не определялась                                | Щелковское ш. 16 км от МКАД    |
| Объект 10      | до 15 км от МКАД                                | не определялась                                | Носовихинское ш. 11 км от МКАД |
| Объект 11      | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Рязанское ш. 49 км от МКАД     |
| Объект 12      | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Рязанское ш. 49 км от МКАД     |
| Объект 13      | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Ярославское ш. 40 км от МКАД   |
| Объект 14      | от 16 до 30 км от МКАД                          | не определялась                                | Щелковское ш. 18 км от МКАД    |
| Объект 15      | до 15 км от МКАД                                | не определялась                                | Новорязанское ш. 13 км от МКАД |
| Объект 16      | от 31 до 50 км от МКАД                          | не определялась                                | Щелковское ш. 48 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       | 22 908         | нет (по границе)      | относительно ровный | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 2       | 22 453         | нет (по границе)      | относительно ровный | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 3       | 13 195         | электричество         | относительно ровный | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 4       | 100 000        | нет (по границе)      | относительно ровный | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 5       | 3 354          | нет (по границе)      | относительно ровный | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 6       | 53 575         | нет (по границе)      | относительно ровный | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 7       | 3 386          | нет (по границе)      | относительно ровный | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 8       | 7 100          | нет (по границе)      | относительно ровный | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 9       | 5 416          | нет (по границе)      | относительно ровный | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 10      | 9 480          | нет (по границе)      | относительно ровный | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 11      | 5 000          | электричество         | относительно ровный | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 12      | 4 000          | электричество         | относительно ровный | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 13      | 14 468         | электричество         | относительно ровный | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 14      | 39 997         | электричество         | относительно ровный | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 15      | 404 871        | нет (по границе)      | относительно ровный | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 16      | 29 000         | 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 | н/д            | н/д                | нет                 |
| Объект 2       | земельный налог в соответствии с законодательством | н/д            | н/д                | нет                 |
| Объект 3       | земельный налог в соответствии с законодательством | н/д            | н/д                | нет                 |
| Объект 4       | земельный налог в соответствии с законодательством | н/д            | н/д                | нет                 |
| Объект 5       | земельный налог в соответствии с законодательством | н/д            | н/д                | нет                 |
| Объект 6       | земельный налог в соответствии с законодательством | н/д            | н/д                | нет                 |
| Объект 7       | земельный налог в соответствии с законодательством | н/д            | н/д                | нет                 |
| Объект 8       | земельный налог в соответствии с законодательством | н/д            | н/д                | нет                 |
| Объект 9       | земельный налог в соответствии с законодательством | н/д            | н/д                | нет                 |
| Объект 10      | земельный налог в соответствии с законодательством | н/д            | н/д                | нет                 |
| Объект 11      | земельный налог в соответствии с законодательством | н/д            | н/д                | нет                 |
| Объект 12      | земельный налог в соответствии с законодательством | н/д            | н/д                | нет                 |
| Объект 13      | земельный налог в соответствии с законодательством | н/д            | н/д                | нет                 |
| Объект 14      | земельный налог в соответствии с законодательством | н/д            | н/д                | нет                 |
| Объект 15      | земельный налог в соответствии с законодательством | н/д            | н/д                | нет                 |
| Объект 16      | земельный налог в соответствии с законодательством | н/д            | н/д                | нет                 |

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 | Наличие ограждения по периметру* | Наличие охраны территории* |
|----------------|--------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Объект 1       | в наличии                | первая линия Новорязанского шоссе               | нет                                                           | нет                              | нет                        |
| Объект 2       | в наличии                | нет                                             | нет                                                           | нет                              | нет                        |
| Объект 3       | в наличии                | нет                                             | нет                                                           | огорожен с 2-х сторон            | нет                        |
| Объект 4       | в наличии                | нет                                             | нет                                                           | огороженная территория           | нет                        |
| Объект 5       | в наличии                | нет                                             | нет                                                           | нет                              | нет                        |
| Объект 6       | в наличии                | нет                                             | нет                                                           | нет                              | нет                        |
| Объект 7       | в наличии                | нет                                             | нет                                                           | нет                              | нет                        |
| Объект 8       | в наличии                | нет                                             | нет                                                           | нет                              | нет                        |
| Объект 9       | в наличии                | нет                                             | нет                                                           | нет                              | нет                        |



| Объект анализа | Наличие подъездных дорог | Наличие факторов, повышающих стоимость объектов | Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности | Наличие ограждения по периметру* | Наличие охраны территории* |
|----------------|--------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Объект 10      | в наличии                | нет                                             | нет                                                           | нет                              | нет                        |
| Объект 11      | в наличии                | примыкает к ЦКАД                                | нет                                                           | нет                              | нет                        |
| Объект 12      | в наличии                | примыкает к ЦКАД                                | нет                                                           | нет                              | нет                        |
| Объект 13      | в наличии                | примыкает к ЦКАД                                | нет                                                           | огорожен с 1-ой стороны          | нет                        |
| Объект 14      | в наличии                | первая линия Щелковского шоссе                  | нет                                                           | нет                              | нет                        |
| Объект 15      | в наличии                | нет                                             | нет                                                           | нет                              | нет                        |
| Объект 16      | в наличии                | нет                                             | нет                                                           | нет                              | 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                        | 110 000 000                            | 4 802                                                 |
| Объект 2                        | 80 000 000                             | 3 563                                                 |
| Объект 3                        | 25 500 000                             | 1 933                                                 |
| Объект 4                        | 400 000 000                            | 4 000                                                 |
| Объект 5                        | 16 770 000                             | 5 000                                                 |
| Объект 6                        | 161 000 000                            | 3 005                                                 |
| Объект 7                        | 15 300 000                             | 4 519                                                 |
| Объект 8                        | 28 000 000                             | 3 944                                                 |
| Объект 9                        | 25 000 000                             | 4 616                                                 |
| Объект 10                       | 43 000 000                             | 4 536                                                 |
| Объект 11                       | 17 000 000                             | 3 400                                                 |
| Объект 12                       | 13 600 000                             | 3 400                                                 |
| Объект 13                       | 38 000 000                             | 2 626                                                 |
| Объект 14                       | 150 000 000                            | 3 750                                                 |
| Объект 15                       | 1 000 000 000                          | 2 470                                                 |
| Объект 16                       | 100 000 000                            | 3 448                                                 |
|                                 | мин                                    | 1 933                                                 |
|                                 | макс                                   | 5 000                                                 |
|                                 | среднее                                | 3 688                                                 |
|                                 | медиана                                | 3 657                                                 |
|                                 | стандартное отклонение                 | 887                                                   |

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

Анализ данных представленных в табл. 24, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 1 933 руб./кв. м до 5 000 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, ценная динамика при этом нулевая;

Передан через Диадок 26.02.2025 13:45 GMT+03:00

b7d79b2d-6057-4e6b-abc1-d16b7ebdf5e1

Страница 55 из 198



- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены;
- предложение превышает спрос, цены падают.

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая», так как срок экспозиции объектов составляет от 3,2 до 10 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.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Условия финансирования                                                | полная единовременная оплата                    | полная единовременная оплата                   | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно        | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.             |
| Условия продажи                                                       | розничная продажа                               | розничная продажа                              | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно        | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>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.<br>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.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.               |
| Вид использования и (или) зонирование:                                |                                                 |                                                |                                                         |                                                                                                                  |                                                                                                               |
| - категория объекта                                                   | земли населенных пунктов                        | земли населенных пунктов, земли промышленности |                                                         |                                                                                                                  |                                                                                                               |
| - разрешенное использование объекта                                   | для размещения объектов коммунального хозяйства | представлено в табл. 17                        |                                                         |                                                                                                                  |                                                                                                               |
| <b>Совокупная оценка вида разрешенного использования *</b>            | <b>земельные участки под индустриальную</b>     | <b>земельные участки под индустриальную</b>    | <b>Отличий нет, корректировка не требуется</b>          | <b>Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно</b> | <b>1. Исследование влияния фактора не возможно.<br/>2. Корректировка по данному фактору не требуется.</b>     |





| Элементы сравнения<br>(ценообразующие факторы)          | Объекты<br>оценки                                                                 | Объекты<br>анализа                                                                 | Результаты сравнения<br>объектов оценки и<br>объектов анализа                                                                         | Результаты анализа<br>объектов анализа                                                                                                                                                                                                          | Выводы о<br>целесообразности и<br>возможности<br>исследования влияния<br>ценообразующего<br>фактора на цены<br>объектов анализа                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | застройку                                                                         | застройку                                                                          |                                                                                                                                       | влияние фактора на<br>цены сопоставимых<br>объектов<br>невозможно                                                                                                                                                                               | данному фактору не<br>требуется.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Местоположение:                                         |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| - адрес объекта                                         | Московская область,<br>г. Балашиха, ул.<br>Рябиновая                              | представлен в табл.<br>18                                                          | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка. Данная<br>корректировка учтена<br>при корректировке на<br>«удаление от МКАД». | Различны для<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов возможно.<br>Исследование влияния<br>данного фактора<br>проводится при<br>исследовании влияния<br>характеристики<br>«удаление от МКАД». | 1. Исследование влияния<br>фактора возможно.<br>Исследование влияния<br>данного фактора<br>проводится при<br>исследовании влияния<br>характеристики<br>«удаление от МКАД».<br>2. Корректировка по<br>данному фактору<br>необходима. Данная<br>корректировка учтена<br>при корректировке на<br>«удаление от МКАД». |
| - типовая<br>территориальная зона<br>в пределах области | «до 15 км от МКАД»                                                                | «до 15 км от МКАД»;<br>«от 16 до 30 км от<br>МКАД»;<br>«от 31 до 50 км от<br>МКАД» | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка. Данная<br>корректировка учтена<br>при корректировке на<br>«удаление от МКАД». | Различны для<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов возможно.<br>Исследование влияния<br>данного фактора<br>проводится при<br>исследовании влияния<br>характеристики<br>«удаление от МКАД». | 1. Исследование влияния<br>фактора возможно.<br>Исследование влияния<br>данного фактора<br>проводится при<br>исследовании влияния<br>характеристики<br>«удаление от МКАД».<br>2. Корректировка по<br>данному фактору<br>необходима. Данная<br>корректировка учтена<br>при корректировке на<br>«удаление от МКАД». |
| - типовая<br>территориальная зона<br>в пределах города  | не определялась                                                                   | не определялась                                                                    | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                                                                                         | Идентичны для всех<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов невозможно                                                                                                                        | 1. Исследование влияния<br>фактора не возможно.<br>2. Корректировка по<br>данному фактору не<br>требуется.                                                                                                                                                                                                        |
| - удаление от МКАД, км                                  | 7                                                                                 | от 10 до 49                                                                        | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка                                                                                | Различны для<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов возможно                                                                                                                                | 1. Исследование влияния<br>фактора возможно.<br>2. Корректировка по<br>данному фактору<br>необходима.                                                                                                                                                                                                             |
| Физические<br>характеристики:                           |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| - площадь, кв. м                                        | 3 900                                                                             | от 3 354 до 404 871                                                                | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка                                                                                | Различны для<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов возможно                                                                                                                                | 1. Исследование влияния<br>фактора возможно.<br>2. Корректировка по<br>данному фактору<br>необходима.                                                                                                                                                                                                             |
| - наличие коммуникаций                                  | электроснабжение,<br>возможность<br>подключения всех<br>остальных<br>коммуникаций | представлено в<br>табл. 20                                                         | Отличия<br>существенные,<br>требуется<br>корректировка                                                                                | Различны для<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов возможно                                                                                                                                | 1. Исследование влияния<br>фактора возможно.<br>2. Корректировка по<br>данному фактору<br>необходима.                                                                                                                                                                                                             |
| - рельеф объекта                                        | без сильных<br>перепадов высот<br>(ровный)                                        | представлено в<br>табл. 20                                                         | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                                                                                         | Идентичны для всех<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов невозможно                                                                                                                        | 1. Исследование влияния<br>фактора не возможно.<br>2. Корректировка по<br>данному фактору не<br>требуется.                                                                                                                                                                                                        |
| - форма объекта                                         | представлена в<br>табл. 8                                                         | представлена в<br>табл. 20                                                         | Отличия выявить<br>невозможно,<br>корректировка не<br>требуется                                                                       | Идентичны для всех<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов невозможно                                                                                                                        | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по<br>данному фактору не<br>требуется.                                                                                                                                                                                                         |
| Экономические<br>характеристики                         |                                                                                   |                                                                                    |                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| - уровень операционных<br>расходов                      | земельный налог в<br>соответствии с<br>законодательством                          | земельный налог в<br>соответствии с<br>законодательством                           | Отличий нет,<br>корректировка не<br>требуется                                                                                         | Идентичны для всех<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов невозможно                                                                                                                        | 1. Исследование влияния<br>фактора не возможно.<br>2. Корректировка по<br>данному фактору не<br>требуется.                                                                                                                                                                                                        |
| - условия аренды                                        | представлены в<br>табл. 4                                                         | нет данных                                                                         | Отличия выявить<br>невозможно,<br>корректировка не<br>требуется                                                                       | Идентичны для всех<br>объектов анализа,<br>исследовать влияние<br>фактора на цены<br>сопоставимых<br>объектов невозможно                                                                                                                        | 1. Исследование влияния<br>фактора невозможно.<br>2. Корректировка по<br>данному фактору не<br>требуется.                                                                                                                                                                                                         |



| Элементы сравнения (ценообразующие факторы)                     | Объекты оценки         | Объекты анализа         | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа                                                                       | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - состав арендаторов                                            | представлен в табл. 4  | нет данных              | Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется  | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| - иные характеристики                                           | представлены в табл. 9 | представлены в табл. 21 | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно         | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью      | отсутствует            | отсутствует             | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно.<br>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 невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| - наличие факторов, повышающих стоимость объектов.              | нет                    | представлено в табл. 23 | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно         | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                  |
| - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности | нет                    | нет                     | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>2. Корректировка по данному фактору не требуется.              |
| - наличие ограждения по периметру                               | нет                    | представлено в табл. 23 | Отличия существенные, требуется корректировка           | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно         | 1. Исследование влияния фактора возможно.<br>2. Корректировка по данному фактору необходима.                  |
| - наличие охраны территории                                     | нет                    | представлено в табл. 23 | Отличий нет, корректировка не требуется                 | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно.<br>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);
- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- наличие коммуникаций (физическая характеристика);
- иные характеристики, учитывающие ограничения и обременения;
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов (другие характеристики);
- наличие ограждения по периметру (другие характеристики).

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

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

Для двух исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 15 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 16 ofert. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния<sup>2</sup> указанных элементов сравнения (ценообразующих

<sup>2</sup>



факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 |

слабая  
умеренная  
заметная  
высокая  
весьма высокая

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)





### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов<sup>2</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале [www.statirelt.ru](http://www.statirelt.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 СтатИрелт 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,76           | 0,96            | 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             |
| 6 | *Поправка на срок аренды земельного участка к корректировке на срок аренды на 49 лет:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                |                 |                  |
| 6 | • сроком аренды 49 лет: собственному расположенному на участке зданиям и сооружениям, 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://statirelt.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



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

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

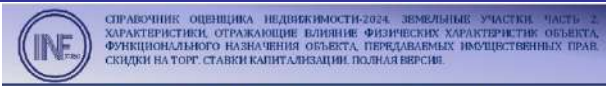
Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.».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

Передан через Диадок 26.02.2025 13:45 GMT+03:00  
b7d79b2d-6057-4e6b-abc1-d16b7ebdfc5e  
Страница 63 из 198



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. Физические характеристики объектов. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 31.

**Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов<sup>23</sup>**

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                                                                        | -                | -                    | -     |

<sup>23</sup> 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.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

СРД 34, май 2024 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

| Населенный пункт                                                                                                                                                                                        | Жилая        |               | Торговая     |                | Офисная      |                 | Производственно-складская |                 | Земельные участки |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
|                                                                                                                                                                                                         | Аренда       | Продажа       | Аренда       | Продажа        | Аренда       | Продажа         | Аренда                    | Продажа         |                   |
| Крупные города                                                                                                                                                                                          |              |               |              |                |              |                 |                           |                 |                   |
| Воронеж                                                                                                                                                                                                 | 4-5<br>(4,5) | 7-8<br>(7,5)  | 4-8<br>(6)   | 6-9<br>(7,5)   | 3-7<br>(5)   | 6-10<br>(8)     | 6-7<br>(6,5)              | 9-12<br>(10,5)  | 9-12<br>(10,5)    |
| Екатеринбург                                                                                                                                                                                            | 4-5<br>(4,5) | 6-8<br>(7)    | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)    | 4-5<br>(4,5) | 9-10<br>(9,5)   | 6-8<br>(7)                | 10-12<br>(11)   | 10-13<br>(11,5)   |
| Краснодар                                                                                                                                                                                               | 3-4<br>(3,5) | 5-8<br>(6,5)  | 4-5<br>(4,5) | 8-11<br>(9,5)  | 3-5<br>(4)   | 7-11<br>(9)     | 5-7<br>(6)                | 10-12<br>(11)   | 10-12<br>(11)     |
| Москва                                                                                                                                                                                                  | 4-6<br>(5)   | 5-9<br>(7)    | 4-6<br>(5)   | 8-12<br>(10)   | 5-7<br>(6)   | 11-12<br>(11,5) | 6-8<br>(7)                | 11-14<br>(12,5) | 11-13<br>(12)     |
| Новосибирск                                                                                                                                                                                             | 4-6<br>(5)   | 5-7<br>(6)    | 5-7<br>(6)   | 8-12<br>(9,5)  | 5-6<br>(5,5) | 10-11<br>(10,5) | 5-7<br>(6)                | 11-12<br>(10,5) | 11-13<br>(12)     |
| Ростов-на-Дону                                                                                                                                                                                          | 3-5<br>(4)   | 6-9<br>(7)    | 5-7<br>(6)   | 9-10<br>(9,5)  | 5-7<br>(6)   | 9-12<br>(10,5)  | 7-9<br>(8)                | 10-14<br>(12)   | 11-14<br>(12,5)   |
| С.-Петербург                                                                                                                                                                                            | 3-5<br>(4)   | 6-10<br>(8)   | 5-9<br>(7)   | 8-12<br>(10)   | 4-6<br>(5)   | 11-12<br>(11,5) | 6-10<br>(8)               | 10-14<br>(12)   | 10-13<br>(11)     |
| Среднее по крупным городам                                                                                                                                                                              | 4,3          | 7,0           | 5,6          | 9,3            | 5,1          | 10,1            | 6,9                       | 11,4            | 11,5              |
| Средние города                                                                                                                                                                                          |              |               |              |                |              |                 |                           |                 |                   |
| Владивосток                                                                                                                                                                                             | 3-6<br>(4)   | 8-9<br>(8,5)  | 6-8<br>(7)   | 9-11<br>(9)    | 6-8<br>(7)   | 9-13<br>(11)    | 7-9<br>(8)                | 10-12<br>(11)   | 10-14<br>(12)     |
| Омск                                                                                                                                                                                                    | 3-6<br>(4,5) | 8-9<br>(8,5)  | 6-8<br>(7)   | 9-12<br>(10,5) | 4-7<br>(5,5) | 9-12<br>(10,5)  | 7-9<br>(8)                | 10-14<br>(12)   | 10-12<br>(11)     |
| Самарасполь                                                                                                                                                                                             | 8-9<br>(7)   | 10-12<br>(11) | -            | 10-12<br>(11)  | -            | 10-13<br>(11,5) | -                         | 10-14<br>(12)   | 12-15<br>(13,5)   |
| Ставрополь                                                                                                                                                                                              | 4-6<br>(5)   | 7-9<br>(8)    | 6-7<br>(6,5) | 8-13<br>(10,5) | 5-8<br>(6,5) | 8-14<br>(11)    | 6-8<br>(7)                | 12-14<br>(13)   | 12-13<br>(12,5)   |
| Тамбов                                                                                                                                                                                                  | 4-7<br>(5,5) | 8-10<br>(9)   | 5-8<br>(6,5) | 8-12<br>(10)   | 5-7<br>(6)   | 9-12<br>(10)    | 6-10<br>(8)               | 10-13<br>(11,5) | 12-15<br>(13,5)   |
| Тверь                                                                                                                                                                                                   | 4-6<br>(5)   | 7-9<br>(8)    | 4-7<br>(5,5) | 9-10<br>(9,5)  | 5-8<br>(6,5) | 10-12<br>(11)   | 6-9<br>(7,5)              | 12-14<br>(13)   | 11-14<br>(12,5)   |
| Среднее по средним городам                                                                                                                                                                              | 5,2          | 8,8           | 6,5          | 10,1           | 6,3          | 10,8            | 7,7                       | 12,1            | 12,5              |
| Небольшие города и населенные пункты                                                                                                                                                                    |              |               |              |                |              |                 |                           |                 |                   |
| Московская область                                                                                                                                                                                      | 5-9<br>(7)   | 8-10<br>(9)   | 5-8<br>(6,5) | 10-14<br>(12)  | 6-10<br>(8)  | 11-14<br>(12,5) | 9-10<br>(9,5)             | 11-14<br>(12,5) | 12-15<br>(13,5)   |
| Примечание. В скобках указано среднее значение.<br>По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марге и в изн. а. максимальные – в нуле и декабре. |              |               |              |                |              |                 |                           |                 |                   |

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

Источник: 1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.4.3. Исследования, представленные на сайте <https://statirelt.ru>, приведены в табл. 32.

Таблица 32.

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 фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 |                                     |                          |          |          |  |  |
| Определяются 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 <sup>1</sup> | по регионам <sup>2</sup> |          |          |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 |                                     | 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 престижности 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 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 <sup>3</sup> , 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 прилегающей к участку территории, 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, качества подъездных дорог                                                                                | 0,74           | 0,92            | 0,88                                | 0,89                     | 0,88     | 0,86     |  |  |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от прилегающей к участку территории, общей площади участка, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка                                                                                                                                                                       | 0,66           | 0,93            | 0,83                                | 0,84                     | 0,83     | 0,80     |  |  |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения назначения - 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 <sup>4</sup> Федерального закона от 25 сентября 2014 года № 311).                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 |                                     |                          |          |          |  |  |
| Примечание:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 |                                     |                          |          |          |  |  |
| 1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства.                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 |                                     |                          |          |          |  |  |
| 2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 |                                     |                          |          |          |  |  |
| - нижней границе значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 |                                     |                          |          |          |  |  |
| - верхней границе - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой;                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 |                                     |                          |          |          |  |  |
| 3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявляет влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг: среди 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: города Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Саларкино, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края: г. Севастополь, г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория, а также земельные участки их прилегающих территорий;                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 |                                     |                          |          |          |  |  |
| - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 |                                     |                          |          |          |  |  |

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>.

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. 33.

Таблица 33.

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

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

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

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

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

**Матрицы коэффициентов**

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

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

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

Таблица 12. Окончание.

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

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

| Земельные участки под<br>коммерческую застройку |                                                                   | аналог          |                                                                   |                                         |                                              |                          |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|
|                                                 |                                                                   | Областной центр | Населенные пункты в<br>ближайшей окрестности<br>областного центра | Райцентры с развитой<br>промышленностью | Райцентры<br>сельскохозяйственных<br>районов | Прочие населенные пункты |
| объект оценки                                   | Областной центр                                                   | 1,00            | 1,22                                                              | 1,38                                    | 1,65                                         |                          |
|                                                 | Населенные пункты в<br>ближайшей окрестности<br>областного центра | 0,82            | 1,00                                                              | 1,13                                    | 1,35                                         | 1,69                     |
|                                                 | Райцентры с развитой<br>промышленностью                           | 0,73            | 0,88                                                              | 1,00                                    | 1,20                                         | 1,49                     |
|                                                 | Райцентры<br>сельскохозяйственных<br>районов                      | 0,61            | 0,74                                                              | 0,84                                    | 1,00                                         | 1,24                     |
|                                                 | Прочие населенные<br>пункты                                       |                 | 0,59                                                              | 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 | Районные центры с развитой промышленностью | Районные центры с сельско-хозяйственными районами | Прочие населенные пункты |
| Областной центр                                             | 1,00            | 0,82                                                        | 1,36                                       | 1,65                                              |                          |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,82            | 1,00                                                        | 1,13                                       | 1,36                                              | 1,69                     |
| Районные центры с развитой промышленностью                  | 0,73            | 0,88                                                        | 1,00                                       | 1,20                                              | 1,49                     |
| Районные центры с сельско-хозяйственными районами           | 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 | Районные центры с развитой промышленностью | Районные центры с сельско-хозяйственными районами | Прочие населенные пункты |
| Областной центр                                             | 1,00            | 0,80                                                        | 1,36                                       | 1,56                                              | 1,67                     |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0,83            | 1,00                                                        | 1,13                                       | 1,30                                              | 1,55                     |
| Районные центры с развитой промышленностью                  | 0,74            | 0,89                                                        | 1,00                                       | 1,15                                              | 1,37                     |
| Районные центры с сельско-хозяйственными районами           | 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. 34.

Таблица 34.

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



Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

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

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

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

| Земельные участки под коммерческую застройку | аналог       |                           |                      |                           |                                            |
|----------------------------------------------|--------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------------------------|
|                                              | Центр города | Центры деловой активности | Зоны автомагистралей | Индивидуальные жилые дома | Высотная (многоквартирная) жилая застройка |
| Центр города                                 | 1,00         | 1,13                      | 1,26                 | 1,39                      | 1,55                                       |
| Центры деловой активности                    | 0,88         | 1,00                      | 1,11                 | 1,23                      | 1,37                                       |
| Зоны автомагистралей                         | 0,80         | 0,90                      | 1,00                 | 1,10                      | 1,23                                       |
| Индивидуальные жилые дома                    | 0,72         | 0,81                      | 0,91                 | 1,00                      | 1,12                                       |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка   | 0,76         | 0,86                      | 0,95                 | 1,05                      | 1,18                                       |
| Окраины города, промзоны                     | 0,65         | 0,73                      | 0,81                 | 0,90                      | 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. 35.



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 |
| Центр города                                   | 1,00         | 1,15                      | 1,13                 | 1,35                      | 1,33                                       |
| Центры деловой активности                      | 0,87         | 1,00                      | 1,04                 | 1,17                      | 1,16                                       |
| Зоны автомагистралей                           | 0,84         | 0,96                      | 1,00                 | 1,13                      | 1,12                                       |
| Индивидуальные жилые дома                      | 0,74         | 0,85                      | 0,86                 | 1,00                      | 0,99                                       |
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка     | 0,75         | 0,86                      | 0,89                 | 1,01                      | 1,00                                       |
| Окраины города, промзоны                       | 0,72         | 0,82                      | 0,85                 | 0,96                      | 0,95                                       |

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

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

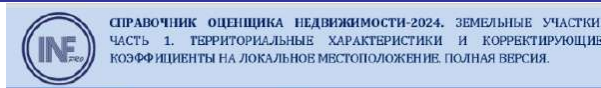
Данные об отношении цен земельных участков различного назначения в зависимости от расстояния от МКАД, данные по Московской области, представлены в табл. 35.





Таблица 35.

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



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

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

| Расстояние до МКАД, км | <10  | 10-20 | 20-30 | 30-40 | 40-50 | 50-60 | 60-70 | 70-80 | 80-90 | >90  |
|------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| <10                    | 1.00 | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00 |
| 10-20                  | 0.94 | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00 |
| 20-30                  | 0.92 | 0.91  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00 |
| 30-40                  | 0.71 | 0.67  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00 |
| 40-50                  | 0.64 | 0.74  | 0.90  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00 |
| 50-60                  | 0.59 | 0.73  | 0.83  | 0.92  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00 |
| 60-70                  | 0.55 | 0.68  | 0.78  | 0.88  | 0.95  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00 |
| 70-80                  | 0.52 | 0.64  | 0.74  | 0.81  | 0.88  | 0.94  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00 |
| 80-90                  | 0.50 | 0.61  | 0.70  | 0.77  | 0.84  | 0.90  | 0.95  | 1.00  | 1.00  | 1.00 |
| >90                    | 0.50 | 0.59  | 0.67  | 0.74  | 0.80  | 0.86  | 0.91  | 0.95  | 1.00  | 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.

| Расстояние до МКАД, км | <10  | 10-20 | 20-30 | 30-40 | 40-50 | 50-60 | 60-70 | 70-80 | 80-90 | >90  |
|------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| <10                    | 1.00 | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00 |
| 10-20                  | 0.54 | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00 |
| 20-30                  | 0.75 | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00 |
| 30-40                  | 0.62 | 0.83  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00 |
| 40-50                  | 0.54 | 0.72  | 0.87  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00 |
| 50-60                  | 0.64 | 0.78  | 0.89  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00 |
| 60-70                  | 0.59 | 0.71  | 0.81  | 0.91  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00 |
| 70-80                  | 0.54 | 0.65  | 0.75  | 0.84  | 0.92  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00 |
| 80-90                  | 0.50 | 0.61  | 0.70  | 0.78  | 0.86  | 0.93  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00 |
| >90                    | 0.57 | 0.68  | 0.74  | 0.81  | 0.88  | 0.94  | 1.00  | 1.00  | 1.00  | 1.00 |

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

| Расстояние до МКАД, км | <10  | 10-20 | 20-30 | 30-40 | 40-50 | 50-60 | 60-70 | 70-80 | 80-90 | >90  |
|------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| <10                    | 1.00 | 1.49  | 1.79  | 1.00  | 1.20  | 1.36  | 1.49  | 1.60  | 1.70  | 1.87 |
| 10-20                  | 0.67 | 1.00  | 1.20  | 1.36  | 1.49  | 1.60  | 1.70  | 1.79  | 1.87  | 1.95 |
| 20-30                  | 0.55 | 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  | 1.44 |
| 40-50                  | 0.67 | 0.81  | 0.91  | 1.00  | 1.08  | 1.14  | 1.20  | 1.26  | 1.31  | 1.31 |
| 50-60                  | 0.62 | 0.75  | 0.85  | 0.93  | 1.00  | 1.06  | 1.12  | 1.17  | 1.22  | 1.22 |
| 60-70                  | 0.59 | 0.71  | 0.80  | 0.88  | 0.94  | 1.00  | 1.05  | 1.10  | 1.15  | 1.15 |
| 70-80                  | 0.56 | 0.67  | 0.76  | 0.83  | 0.89  | 0.95  | 1.00  | 1.05  | 1.09  | 1.09 |
| 80-90                  | 0.53 | 0.64  | 0.73  | 0.79  | 0.85  | 0.91  | 0.95  | 1.00  | 1.04  | 1.04 |
| >90                    | 0.51 | 0.62  | 0.70  | 0.76  | 0.82  | 0.87  | 0.92  | 0.96  | 1.00  | 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.

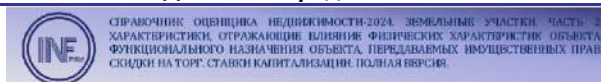
1. Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия.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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 36.

Таблица 36.

**Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков**



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

Таблица 52. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, усредненные по городам. Земельные участки по всем сегментам.<sup>3</sup>

| Площадь, сот. | <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    | 1.80    | 1.60    | 1.45    | 1.29    | 1.14    | 1.00 |
| 50-100        | 0.74 | 1.00   | 1.18    | 1.33    | 1.44    | 1.53    | 1.60    | 1.66    | 1.70    | 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       | 0.50 | 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    | 1.20 |
| 500-600       | 0.63 | 0.74   | 0.83    | 0.90    | 0.96    | 1.00    | 1.04    | 1.07    | 1.09    | 1.12    | 1.15 |
| 600-700       | 0.60 | 0.71   | 0.80    | 0.87    | 0.92    | 0.96    | 1.00    | 1.02    | 1.05    | 1.07    | 1.10 |
| 700-800       | 0.59 | 0.70   | 0.78    | 0.85    | 0.90    | 0.94    | 0.98    | 1.00    | 1.02    | 1.05    | 1.08 |
| 800-900       | 0.57 | 0.68   | 0.75    | 0.83    | 0.88    | 0.92    | 0.95    | 0.98    | 1.00    | 1.02    | 1.05 |
| >900          | 0.56 | 0.66   | 0.73    | 0.81    | 0.86    | 0.89    | 0.92    | 0.95    | 0.98    | 1.00    | 1.02 |

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



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

| Площадь, га | <1   | 1-2.5 | 2.5-5 | 5-10 | >10  |
|-------------|------|-------|-------|------|------|
| <1          | 1.00 | 1.36  | 1.65  | 1.98 | 1.00 |
| 1-2.5       | 0.73 | 1.00  | 1.21  | 1.43 | 1.63 |
| 2.5-5       | 0.61 | 0.83  | 1.00  | 1.19 | 1.35 |
| 5-10        | 0.51 | 0.70  | 0.84  | 1.00 | 1.14 |
| >10         | 0.61 | 0.74  | 0.88  | 1.00 | 1.00 |

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





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 |
| <50           | 1,00   | 1,31   | 1,55    | 1,75    | 1,90    |         |         |         |         |         |
| 50-100        | 0,77   | 1,00   | 1,18    | 1,34    | 1,45    | 1,55    | 1,62    | 1,69    | 1,75    | 1,80    |
| 100-200       | 0,65   | 0,84   | 1,00    | 1,13    | 1,23    | 1,31    | 1,37    | 1,43    | 1,48    | 1,52    |
| 200-300       | 0,57   | 0,75   | 0,88    | 1,00    | 1,09    | 1,15    | 1,21    | 1,25    | 1,31    | 1,35    |
| 300-400       | 0,53   | 0,69   | 0,81    | 0,92    | 1,00    | 1,06    | 1,12    | 1,16    | 1,20    | 1,24    |
| 400-500       | 0,55   | 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    | 0,85    | 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 |
| <10           | 1,00   | 1,47  | 1,79  |       |       |        |         |         |
| 10-30         | 0,65   | 1,00  | 1,21  | 1,36  | 1,47  | 1,57   | 1,65    | 1,72    |
| 30-50         | 0,56   | 0,82  | 1,00  | 1,12  | 1,21  | 1,29   | 1,36    | 1,42    |
| 50-70         | 0,50   | 0,74  | 0,89  | 1,00  | 1,08  | 1,15   | 1,21    | 1,27    |
| 70-90         |        | 0,68  | 0,82  | 0,92  | 1,00  | 1,06   | 1,12    | 1,17    |
| 90-110        |        | 0,64  | 0,77  | 0,87  | 0,94  | 1,00   | 1,05    | 1,10    |
| 110-130       |        | 0,61  | 0,74  | 0,82  | 0,89  | 0,95   | 1,00    | 1,04    |
| 130-150       |        | 0,58  | 0,70  | 0,79  | 0,85  | 0,91   | 0,96    | 1,00    |
| 150-170       |        | 0,56  | 0,68  | 0,76  | 0,82  | 0,88   | 0,92    | 0,96    |
| >170          |        | 0,54  | 0,65  | 0,73  | 0,79  | 0,84   | 0,89    | 0,92    |

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.

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

Таблица 64. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки по всем 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   | 1,26   | 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    | 1,64    |
| 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    | 1,06    | 1,10    | 1,13    | 1,17    | 1,20    |
| 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    | 0,98    | 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   | 0,60   | 0,69    | 0,76    | 0,82    | 0,86    | 0,90    | 0,92    | 0,96    | 0,98    |

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

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   | 0,88  | 1,00  | 1,08  | 1,14  | 1,19   | 1,23    | 1,27    | 1,30    | 1,34 |
| 50-70         | 0,62   | 0,81  | 0,93  | 1,00  | 1,06  | 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 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   | 1,33   | 1,58    | 1,75    | 1,89    |         |         |         |         |         |
| 50-100        | 0,75   | 1,00   | 1,16    | 1,32    | 1,43    | 1,51    | 1,58    | 1,65    | 1,69    | 1,73    |
| 100-200       | 0,64   | 0,85   | 1,00    | 1,12    | 1,21    | 1,29    | 1,34    | 1,40    | 1,43    | 1,47    |
| 200-300       | 0,57   | 0,76   | 0,89    | 1,00    | 1,08    | 1,15    | 1,20    | 1,24    | 1,28    | 1,31    |
| 300-400       | 0,53   | 0,70   | 0,82    | 0,93    | 1,00    | 1,06    | 1,11    | 1,15    | 1,18    | 1,21    |
| 400-500       |        | 0,66   | 0,78    | 0,87    | 0,94    | 1,00    | 1,04    | 1,09    | 1,12    | 1,14    |
| 500-600       |        | 0,63   | 0,74    | 0,84    | 0,90    | 0,96    | 1,00    | 1,04    | 1,07    | 1,10    |
| 600-700       |        | 0,61   | 0,72    | 0,80    | 0,87    | 0,92    | 0,96    | 1,00    | 1,03    | 1,05    |
| 700-800       |        | 0,59   | 0,70    | 0,78    | 0,85    | 0,90    | 0,94    | 0,97    | 1,00    | 1,02    |
| 800-900       |        | 0,58   | 0,68    | 0,76    | 0,83    | 0,87    | 0,91    | 0,95    | 0,98    | 1,00    |
| >900          |        | 0,56   | 0,66    | 0,75    | 0,81    | 0,85    | 0,89    | 0,93    | 0,95    | 0,98    |

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 |
| <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    |
| 200-300       | 0,50   | 0,70   | 0,86    | 1,00    | 1,10    | 1,18    | 1,25    | 1,31    | 1,37    | 1,42    |
| 300-400       |        | 0,64   | 0,78    | 0,91    | 1,00    | 1,07    | 1,14    | 1,19    | 1,24    | 1,29    |
| 400-500       |        | 0,59   | 0,73    | 0,84    | 0,93    | 1,00    | 1,06    | 1,11    | 1,16    | 1,20    |
| 500-600       |        | 0,56   | 0,69    | 0,80    | 0,88    | 0,94    | 1,00    | 1,05    | 1,09    | 1,13    |
| 600-700       |        | 0,53   | 0,66    | 0,76    | 0,84    | 0,90    | 0,95    | 1,00    | 1,04    | 1,08    |
| 700-800       |        | 0,51   | 0,63    | 0,73    | 0,81    | 0,87    | 0,92    | 0,96    | 1,00    | 1,04    |
| 800-900       |        | 0,50   | 0,61    | 0,71    | 0,78    | 0,84    | 0,88    | 0,93    | 0,97    | 1,00    |
| >900          |        | 0,49   | 0,59    | 0,68    | 0,75    | 0,81    | 0,86    | 0,90    | 0,94    | 0,97    |

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

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

| Площадь, га | аналог |       |       |      |      |
|-------------|--------|-------|-------|------|------|
|             | <1     | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | >10  |
| <1          | 1,00   | 1,25  | 1,49  | 1,71 | 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 66. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург). Земельные участки под коммерческую застройку.

| Площадь, сот. | аналог |        |         |         |         |         |         |         |         |         |      |
|---------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|
|               | <50    | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | >900 |
| <50           | 1,00   | 1,47   | 1,84    |         |         |         |         |         |         |         |      |
| 50-100        | 0,58   | 1,00   | 1,25    | 1,46    | 1,62    | 1,74    | 1,85    | 1,94    |         |         |      |
| 100-200       | 0,54   | 0,80   | 1,00    | 1,17    | 1,29    | 1,39    | 1,48    | 1,55    | 1,61    | 1,67    | 1,72 |
| 200-300       |        | 0,58   | 0,85    | 1,00    | 1,11    | 1,19    | 1,26    | 1,32    | 1,38    | 1,43    | 1,47 |
| 300-400       |        | 0,52   | 0,77    | 0,90    | 1,00    | 1,08    | 1,14    | 1,20    | 1,25    | 1,29    | 1,33 |
| 400-500       |        | 0,57   | 0,72    | 0,84    | 0,93    | 1,00    | 1,06    | 1,11    | 1,16    | 1,20    | 1,24 |
| 500-600       |        | 0,54   | 0,68    | 0,79    | 0,88    | 0,94    | 1,00    | 1,05    | 1,09    | 1,13    | 1,17 |
| 600-700       |        | 0,52   | 0,65    | 0,76    | 0,84    | 0,90    | 0,95    | 1,00    | 1,04    | 1,08    | 1,11 |
| 700-800       |        | 0,50   | 0,62    | 0,73    | 0,80    | 0,86    | 0,92    | 0,96    | 1,00    | 1,04    | 1,07 |
| 800-900       |        | 0,50   | 0,70    | 0,78    | 0,83    | 0,88    | 0,93    | 0,97    | 1,00    | 1,03    |      |
| >900          |        | 0,58   | 0,68    | 0,75    | 0,81    | 0,86    | 0,90    | 0,94    | 0,97    | 1,00    |      |

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

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, 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 жилищную 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  | 1,86   | 1,95    |         |         |      |  |
| 10-30         | 0,75   | 1,00  | 1,16  | 1,26  | 1,34  | 1,40   | 1,46    | 1,50    | 1,55    | 1,60 |  |
| 30-50         | 0,65   | 0,86  | 1,00  | 1,09  | 1,16  | 1,21   | 1,26    | 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    | 1,06 |  |
| 150-170       | 0,48   | 0,65  | 0,75  | 0,81  | 0,85  | 0,91   | 0,94    | 0,97    | 1,00    | 1,03 |  |
| >170          | 0,63   | 0,72  | 0,79  | 0,84  | 0,88  | 0,91   | 0,94    | 0,97    | 1,00    |      |  |

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

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

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

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

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

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

| Площадь, сот. | аналог |        |         |         |         |         |         |         |         |         |      |
|---------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|
|               | <50    | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | >900 |
| <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    | 1,08    | 1,09    | 1,11 |
| 600-700       |        | 0,60   | 0,72    | 0,81    | 0,87    | 0,92    | 0,96    | 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   | 0,68    | 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 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 жилищную 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   | 1,16  | 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    | 1,29 |  |
| 30-50         | 0,80   | 0,93  | 1,00  | 1,05  | 1,08  | 1,11   | 1,13    | 1,15    | 1,16    | 1,18 |  |
| 50-70         | 0,76   | 0,89  | 0,96  | 1,00  | 1,03  | 1,06   | 1,08    | 1,10    | 1,11    | 1,13 |  |
| 70-90         | 0,74   | 0,86  | 0,93  | 0,97  | 1,00  | 1,02   | 1,05    | 1,06    | 1,08    | 1,10 |  |
| 90-110        | 0,72   | 0,84  | 0,90  | 0,95  | 0,98  | 1,00   | 1,02    | 1,04    | 1,05    | 1,07 |  |
| 110-130       | 0,70   | 0,82  | 0,89  | 0,93  | 0,96  | 0,98   | 1,00    | 1,02    | 1,03    | 1,05 |  |
| 130-150       | 0,69   | 0,81  | 0,87  | 0,91  | 0,94  | 0,96   | 0,98    | 1,00    | 1,01    | 1,03 |  |
| 150-170       | 0,68   | 0,80  | 0,86  | 0,90  | 0,93  | 0,95   | 0,97    | 0,99    | 1,00    | 1,02 |  |
| >170          | 0,67   | 0,78  | 0,84  | 0,88  | 0,91  | 0,93   | 0,95    | 0,97    | 0,98    | 1,00 |  |

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

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

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

| Площадь, сот. | аналог |        |         |         |         |         |         |         |         |         |      |
|---------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|
|               | <50    | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | >900 |
| <50           | 1,00   | 1,41   | 1,68    | 1,80    |         |         |         |         |         |         |      |
| 50-100        | 0,71   | 1,00   | 1,20    | 1,35    | 1,46    | 1,54    | 1,61    | 1,68    | 1,71    | 1,75    | 1,79 |
| 100-200       | 0,59   | 0,84   | 1,00    | 1,13    | 1,22    | 1,29    | 1,35    | 1,40    | 1,43    | 1,47    | 1,50 |
| 200-300       | 0,53   | 0,74   | 0,89    | 1,00    | 1,08    | 1,15    | 1,20    | 1,24    | 1,27    | 1,30    | 1,33 |
| 300-400       |        | 0,69   | 0,82    | 0,92    | 1,00    | 1,06    | 1,10    | 1,15    | 1,18    | 1,20    | 1,23 |
| 400-500       |        | 0,66   | 0,77    | 0,87    | 0,94    | 1,00    | 1,04    | 1,09    | 1,11    | 1,13    | 1,16 |
| 500-600       |        | 0,62   | 0,74    | 0,84    | 0,90    | 0,96    | 1,00    | 1,04    | 1,07    | 1,09    | 1,11 |
| 600-700       |        | 0,60   | 0,71    | 0,80    | 0,87    | 0,92    | 0,96    | 1,00    | 1,02    | 1,05    | 1,07 |
| 700-800       |        | 0,58   | 0,70    | 0,79    | 0,85    | 0,90    | 0,94    | 0,98    | 1,00    | 1,02    | 1,04 |
| 800-900       |        | 0,57   | 0,69    | 0,77    | 0,84    | 0,88    | 0,92    | 0,96    | 0,98    | 1,00    | 1,02 |
| >900          |        | 0,56   | 0,67    | 0,75    | 0,81    | 0,86    | 0,90    | 0,94    | 0,96    | 0,98    | 1,00 |

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

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

| Площадь, сот. | аналог |        |         |         |         |         |         |         |         |         |      |
|---------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|
|               | <50    | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | >900 |
| <50           | 1,00   | 1,26   | 1,46    | 1,62    | 1,74    | 1,83    | 1,91    | 1,97    |         |         |      |
| 50-100        | 0,89   | 1,00   | 1,16    | 1,29    | 1,38    | 1,45    | 1,51    | 1,57    | 1,61    | 1,65    | 1,69 |
| 100-200       | 0,69   | 0,87   | 1,00    | 1,11    | 1,19    | 1,26    | 1,31    | 1,35    | 1,39    | 1,43    | 1,46 |
| 200-300       | 0,62   | 0,78   | 0,90    | 1,00    | 1,07    | 1,13    | 1,18    | 1,22    | 1,25    | 1,28    | 1,32 |
| 300-400       | 0,58   | 0,73   | 0,84    | 0,93    | 1,00    | 1,05    | 1,10    | 1,14    | 1,17    | 1,20    | 1,23 |
| 400-500       | 0,55   | 0,69   | 0,80    | 0,89    | 0,95    | 1,00    | 1,04    | 1,08    | 1,11    | 1,14    | 1,17 |
| 500-600       | 0,52   | 0,66   | 0,76    | 0,85    | 0,91    | 0,96    | 1,00    | 1,03    | 1,07    | 1,09    | 1,12 |
| 600-700       | 0,51   | 0,64   | 0,74    | 0,82    | 0,88    | 0,93    | 0,97    | 1,00    | 1,03    | 1,06    | 1,08 |
| 700-800       | 0,50   | 0,62   | 0,72    | 0,80    | 0,86    | 0,90    | 0,94    | 0,97    | 1,00    | 1,03    | 1,05 |
| 800-900       | 0,50   | 0,60   | 0,70    | 0,78    | 0,83    | 0,88    | 0,91    | 0,95    | 0,97    | 1,00    | 1,02 |
| >900          | 0,59   | 0,68   | 0,76    | 0,81    | 0,86    | 0,89    | 0,93    | 0,95    | 0,98    | 1,00    |      |

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

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

| Площадь, га | аналог |       |       |      |      |
|-------------|--------|-------|-------|------|------|
|             | <1     | 1-2,5 | 2,5-5 | 5-10 | >10  |
| <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         | 0,54   | 0,76  | 0,89  | 1,00 |      |

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



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 |
| объект оценки | <50    | 1,00   | 1,43    | 1,75    |         |         |         |         |         |         |
| 50-100        | 1,20   | 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    |
| 200-300       |        | 0,69   | 0,86    | 1,00    | 1,10    | 1,19    | 1,26    | 1,32    | 1,37    | 1,42    |
| 300-400       |        | 0,63   | 0,78    | 0,91    | 1,00    | 1,08    | 1,14    | 1,20    | 1,24    | 1,29    |
| 400-500       |        | 0,58   | 0,72    | 0,84    | 0,93    | 1,00    | 1,06    | 1,11    | 1,16    | 1,20    |
| 500-600       |        | 0,55   | 0,68    | 0,79    | 0,88    | 0,94    | 1,00    | 1,05    | 1,09    | 1,13    |
| 600-700       |        | 0,53   | 0,65    | 0,75    | 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       |        | 0,46   | 0,70    | 0,78    | 0,83    | 0,88    | 0,93    | 0,97    | 1,00    | 1,03    |
| >900          |        |        | 0,58    | 0,68    | 0,75    | 0,81    | 0,88    | 0,90    | 0,94    | 0,97    |

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

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

2. Данные исследования 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. 37.

Таблица 37.

#### Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

##### Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

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

Таблица 33

| Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России |        |           |           |            |             |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|------------|-------------|--------|
| Площадь, кв.м                                                                                                                 | аналог |           |           |            |             |        |
|                                                                                                                               | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | 10000-25000 | >25000 |
| объект оценки                                                                                                                 | <1500  | 1,00      | 1,15      | 1,27       | 1,37        | 1,52   |
| 1500-3000                                                                                                                     | 0,87   | 1,00      | 1,10      | 1,19       | 1,32        | 1,38   |
| 3000-6000                                                                                                                     | 0,79   | 0,91      | 1,00      | 1,08       | 1,20        | 1,26   |
| 6000-10000                                                                                                                    | 0,73   | 0,84      | 0,93      | 1,00       | 1,11        | 1,16   |
| 10000-25000                                                                                                                   | 0,65   | 0,76      | 0,83      | 0,90       | 1,00        | 1,05   |
| >25000                                                                                                                        | 0,63   | 0,72      | 0,79      | 0,86       | 0,95        | 1,00   |

Таблица 34

| Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России |        |           |           |            |             |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|------------|-------------|--------|
| Площадь, кв.м                                                                                            | аналог |           |           |            |             |        |
|                                                                                                          | <1500  | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | 10000-25000 | >25000 |
| 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        |        |

<sup>3</sup> корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в России

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

Таблица 35

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

#### Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью<sup>6</sup>

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   |
| 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   |
| 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                           | 0,65   | 0,80      | 0,90      | 1,00       | 1,15   |
| >10000                               | 0,57   | 0,69      | 0,79      | 0,87       | 1,00   |

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



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

Таблица 38

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

Таблица 40

| Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел. |            |        |      |      |      |      |
|------------------------------------------------------------|------------|--------|------|------|------|------|
| Площадь, кв.м                                              |            | аналог |      |      |      |      |
| объект оценки                                              | <1500      | 1,00   | 1,22 | 1,39 | 1,55 | 1,62 |
|                                                            | 1500-3000  | 0,82   | 1,00 | 1,14 | 1,27 | 1,33 |
|                                                            | 3000-6000  | 0,72   | 0,88 | 1,00 | 1,11 | 1,16 |
|                                                            | 6000-10000 | 0,64   | 0,79 | 0,90 | 1,00 | 1,04 |
|                                                            | >10000     | 0,62   | 0,75 | 0,85 | 0,96 | 1,00 |

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

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

Таблица 43

| Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее млн. чел. |           |        |      |      |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|------|------|------|
| Площадь, кв.м                                                                         |           | аналог |      |      |      |
| 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 |            |        |      |      |      |      |
|-------------------------------------|------------|--------|------|------|------|------|
| Площадь, кв.м                       |            | аналог |      |      |      |      |
| объект<br>оценки                    | <1500      | 1,00   | 1,15 | 1,25 | 1,35 | 1,39 |
|                                     | 1500-3000  | 0,87   | 1,00 | 1,10 | 1,18 | 1,22 |
|                                     | 3000-6000  | 0,80   | 0,91 | 1,00 | 1,08 | 1,11 |
|                                     | 6000-10000 | 0,74   | 0,85 | 0,93 | 1,00 | 1,03 |
|                                     | >10000     | 0,72   | 0,82 | 0,90 | 0,97 | 1,00 |

Таблица 45

| Земельные участки под ИЖС г. Санкт-Петербург |            |        |      |      |      |      |
|----------------------------------------------|------------|--------|------|------|------|------|
| Площадь, кв.м                                |            | аналог |      |      |      |      |
| объект<br>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.statrile.ru](http://www.statrile.ru) (см. табл. 38).

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

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

Таблица 41

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



Таблица 38.

Формулы для расчёта поправки на площадь земельного участка

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.01.2025 года

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

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

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

$$C = b \cdot S^n$$

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

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

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов StatRielt на основе актуальной рыночных данных

| Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением: | R <sup>2</sup> - коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (Ks) |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------|
| более 1 млн. человек                                                | 0,686                                     | -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 <sup>2</sup> - коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета поправки на площадь, масштаб (Ks) |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|
| 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                  | $K_s = (S_0/S_a)^{-0,30}$                         |

S<sub>0</sub> – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед

S<sub>a</sub> – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-q/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3687-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-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. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

В табл. 39 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

Таблица 39.

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

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

9.3.1.1. ЭЛЕМЕНТ СРАВНЕНИЯ – ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

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

Таблица 133. Окончание.

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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

| Земельные участки под<br>индустриальную застройку |                                   | аналог                         |                                   |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
|                                                   |                                   | обеспечен<br>электроснабжением | не обеспечен<br>электроснабжением |
| объект<br>оценки                                  | обеспечен<br>электроснабжением    | 1,00                           | 1,11                              |
|                                                   | не обеспечен<br>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<br>застройку |                                   | аналог                         |                                   |
|------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
|                                          |                                   | обеспечен<br>электроснабжением | не обеспечен<br>электроснабжением |
| объект<br>оценки                         | обеспечен<br>электроснабжением    | 1,00                           | 1,21                              |
|                                          | не обеспечен<br>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 |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки по всем сегментам</b>                                                                                                    |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,86             | 0,83                   | 0,90 |
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>                                                                                         |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,91             | 0,87                   | 0,95 |
| <b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>                                                                                           |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,80             | 0,77                   | 0,82 |

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

| Земельные участки под<br>индустриальную застройку |                                | аналог                      |                                |
|---------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                                                   |                                | обеспечен<br>газоснабжением | не обеспечен<br>газоснабжением |
| объект<br>оценки                                  | обеспечен<br>газоснабжением    | 1,00                        | 1,10                           |
|                                                   | не обеспечен<br>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<br>застройку |                                | аналог                      |                                |
|------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                                          |                                | обеспечен<br>газоснабжением | не обеспечен<br>газоснабжением |
| объект<br>оценки                         | обеспечен<br>газоснабжением    | 1,00                        | 1,14                           |
|                                          | не обеспечен<br>газоснабжением | 0,88                        | 1,00                           |

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

| Земельные участки под<br>коммерческую застройку |                                   | аналог                         |                                   |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
|                                                 |                                   | обеспечен<br>электроснабжением | не обеспечен<br>электроснабжением |
| объект<br>оценки                                | обеспечен<br>электроснабжением    | 1,00                           | 1,25                              |
|                                                 | не обеспечен<br>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<br>объекты рекреации |                                   | аналог                         |                                   |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
|                                            |                                   | обеспечен<br>электроснабжением | не обеспечен<br>электроснабжением |
| объект<br>оценки                           | обеспечен<br>электроснабжением    | 1,00                           | 1,14                              |
|                                            | не обеспечен<br>электроснабжением | 0,88                           | 1,00                              |

Таблица 154. Окончание.

| Наименование коэффициента                                                                                                                     | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки под жилую застройку</b>                                                                                                  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,88             | 0,84                   | 0,92 |
| <b>Земельные участки под объекты рекреации</b>                                                                                                |                  |                        |      |
| 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<br>всем сегментам |                                | аналог                      |                                |
|----------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                                        |                                | обеспечен<br>газоснабжением | не обеспечен<br>газоснабжением |
| объект<br>оценки                       | обеспечен<br>газоснабжением    | 1,00                        | 1,16                           |
|                                        | не обеспечен<br>газоснабжением | 0,86                        | 1,00                           |

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

| Земельные участки под<br>коммерческую застройку |                                | аналог                      |                                |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                                                 |                                | обеспечен<br>газоснабжением | не обеспечен<br>газоснабжением |
| объект<br>оценки                                | обеспечен<br>газоснабжением    | 1,00                        | 1,25                           |
|                                                 | не обеспечен<br>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<br>объекты рекреации |                                | аналог                      |                                |
|--------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                                            |                                | обеспечен<br>газоснабжением | не обеспечен<br>газоснабжением |
| объект<br>оценки                           | обеспечен<br>газоснабжением    | 1,00                        | 1,32                           |
|                                            | не обеспечен<br>газоснабжением | 0,76                        | 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 |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки по всем сегментам</b>                                                                                                    |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,85             | 0,81                   | 0,88 |
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>                                                                                         |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,82             | 0,79                   | 0,84 |
| <b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>                                                                                           |                  |                        |      |
| 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                        |

### 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 централизованное).

#### 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 |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки по всем сегментам</b>                                                                                                |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,83             | 0,80                   | 0,86 |
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>                                                                                     |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,75             | 0,73                   | 0,78 |
| <b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>                                                                                       |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,83             | 0,80                   | 0,86 |

Таблица 182. Окончание.

| Наименование коэффициента                                                                                                                     | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки под жилую застройку</b>                                                                                                  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,88             | 0,84                   | 0,92 |
| <b>Земельные участки под объекты рекреации</b>                                                                                                |                  |                        |      |
| 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                        |

Таблица 210. Окончание.

| Наименование коэффициента                                                                                                                 | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки под жилую застройку</b>                                                                                              |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, не обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,81             | 0,77                   | 0,85 |
| <b>Земельные участки под объекты рекреации</b>                                                                                            |                  |                        |      |
| 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 213. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Канализация земельного участка», усредненные по городам России.

| Земельные участки под индустриальную застройку |                           | аналог                 |                           |
|------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| объект оценки                                  | обеспечен канализацией    | обеспечен канализацией | не обеспечен канализацией |
|                                                | 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                 |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| объект оценки                         | обеспечен канализацией    | обеспечен канализацией | не обеспечен канализацией |
|                                       | не обеспечен канализацией | 0,88                   | 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                 |                           |
|----------------------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| объект оценки                                | обеспечен канализацией    | обеспечен канализацией | не обеспечен канализацией |
|                                              | 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                 |                           |
|-----------------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| объект оценки                           | обеспечен канализацией    | обеспечен канализацией | не обеспечен канализацией |
|                                         | 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 России<sup>10</sup>.

| Коммуникация  |             | аналог      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |         |      |
|---------------|-------------|-------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------|---------|------|
|               |             | Отсутствует | Э    | Г    | В    | К    | Э, Г | Э, В | Г, В | Г, К | В, К | Э, Г, В | Э, Г, К |      |
| Объект оценки | Отсутствует | 0%          | -15% | -14% | -15% | -17% | -28% | -28% | -29% | -27% | -29% | -30%    | -45%    |      |
|               | Э           | 17%         | 0%   | 1%   | 0%   | 0%   | -3%  | -15% | -15% | -17% | -15% | -15%    | -18%    | -40% |
|               | Г           | 16%         | -1%  | 0%   | 0%   | -4%  | -16% | -16% | -18% | -15% | -17% | -19%    | -40%    |      |
|               | В           | 18%         | 1%   | 2%   | 0%   | -2%  | -15% | -15% | -16% | -14% | -15% | -17%    | -35%    |      |
|               | К           | 21%         | 2%   | 4%   | 2%   | 0%   | -13% | -13% | -13% | -12% | -14% | -15%    | -38%    |      |
|               | Э, Г        | 32%         | 14%  | 19%  | 17%  | 15%  | 0%   | 0%   | -2%  | 1%   | -1%  | -3%     | -25%    |      |
|               | Э, В        | 16%         | 18%  | 19%  | 17%  | 15%  | 0%   | 0%   | -2%  | 1%   | -1%  | -3%     | -25%    |      |
|               | Э, К        | 27%         | 21%  | 22%  | 20%  | 17%  | 2%   | 2%   | 0%   | 3%   | 1%   | -1%     | -27%    |      |
|               | Г, В        | 37%         | 17%  | 18%  | 16%  | 14%  | -1%  | -1%  | -3%  | 0%   | -2%  | -4%     | -29%    |      |
|               | Г, К        | 40%         | 29%  | 21%  | 19%  | 16%  | 1%   | 1%   | -1%  | 2%   | 0%   | -4%     | -29%    |      |
|               | В, К        | 43%         | 22%  | 23%  | 21%  | 18%  | 3%   | 3%   | 1%   | 4%   | 2%   | 0%      | -28%    |      |
| Э, Г, В, К    | 55%         | 66%         | 68%  | 64%  | 61%  | 40%  | 40%  | 37%  | 42%  | 39%  | 36%  | 0%      |         |      |

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

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

2. 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. 40 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.



Таблица 40.

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

*Матрицы коэффициентов*  
Таблица 59<sup>16</sup>

| Под индустриальную 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, Г, В, К, Т, 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%                  |                     |

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

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

Таблица 60<sup>17</sup>

| Под одноэтажную 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, Г, В, К, Т, 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, Г, В, К, Т, 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%                  |                     |

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

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

Таблица 62<sup>18</sup>

| 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, Г, В, К, Т, 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%  | 0%                  | 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, Г, В, К, Т, 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%                | -11%                | -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%                  | 0%                  | -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%                  |                     |

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

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

Таблица 64<sup>19</sup>

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

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

3. Исследования, представленные на сайте <https://statielt.ru>, приведены в табл. 41.

Таблица 41.  
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.)

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

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями 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:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.е. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подключения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

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

**Рельеф объекта**

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

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

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале [www.statrielt.ru](http://www.statrielt.ru).

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 42.





Таблица 42.

## Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

| Наименование коэффициента                                                                                                                                           | Среднее значение | Доверительный интервал |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| <b>Земельные участки по всем сегментам</b>                                                                                                                          |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом | 0,81             | 0,84                   |
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>                                                                                                               |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом | 0,79             | 0,81                   |
| <b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>                                                                                                                 |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом | 0,78             | 0,83                   |
| <b>Земельные участки под жилую застройку</b>                                                                                                                        |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом | 0,84             | 0,89                   |
| <b>Земельные участки под объекты рекреации</b>                                                                                                                      |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом | 0,81             | 0,83                   |

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

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

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

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

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

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

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 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. |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Матрицы коэффициентов

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

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

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

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

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

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

## Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

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

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

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



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

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2025 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 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Полное пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне | 1 | Земельные участки категорий земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                |                 | 1,00             |
| Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне  | 2 | Участки при одном из перечисленных ниже факторов:<br>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**;<br>2. Земельные участки с выгнутыми или изогнутой формы, обусловленной пересечением рельефом местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;<br>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 приведенной последовательности участка к (экономическому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравниваемого (экономического) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статриелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или нераспорядоченных рынком (бросовых) 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 (3-9%), пересеченный (9-10%), 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 проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала;
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта.

Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг.

Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2. <https://statrielt.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. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2024 год.

2. Данные исследования представлены на аналитическом портале [www.statrielt.ru](http://www.statrielt.ru).

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от формы, представлены в табл. 43.





Таблица 43.

## 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 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| <b>Земельные участки по всем сегментам</b>                                                                                                            |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные) | 0,92             | 0,90 - 0,95            |
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>                                                                                                 |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные) | 0,99             | 0,96 - 1,00            |
| <b>Земельные участки под жилую застройку</b>                                                                                                          |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков с неправильной формой к удельной цене аналогичных участков с правильной формой (прямоугольные, квадратные) | 0,90             | 0,88 - 0,93            |

## Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

| № | Категория городов                                                                        | Среднее значение | Расширенный интервал |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| 1 | Москва и Московская область                                                              | 0,98             | 0,92 - 1,00          |
| 2 | Санкт-Петербург                                                                          | 0,95             | 0,90 - 1,00          |
| 3 | города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,98             | 0,92 - 1,00          |
| 4 | города с численностью населения 500-1000 тыс. чел.                                       | 0,93             | 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 земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрозненному использованию                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |                 | 1,00             |
| Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне  | 2 | Участки при одном из перечисленных ниже факторов:<br>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 **;<br>2. Земельные участки с неправильной или изогнутой формой, обустроенной паресеченным рельефом местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;<br>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 удаленности от объектов не влияют, корректировка равна единице;

\*\*\* - описание к пункту 6 факторов снижения стоимости должно быть аргументировано и обосновано. Проверочная или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведению исследуемого участка к (общественно, инженерно-техническому и экономическому) состоянию стандартного (утилитарного) участка. В типичном для рынка случае доля затрат будет соответствовать корректировке «Стандарт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или нестандартных рынков (бросовых) участков) доля затрат будет отличаться от значения корректировки «Стандарт».

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 (5-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильные формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

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

Передан через Диадок 26.02.2025 13:45 GMT+03:00

b7d79b2d-6057-4e6b-abc1-d16b7ebdf5e1

Страница 81 из 198





<https://statirel.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>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

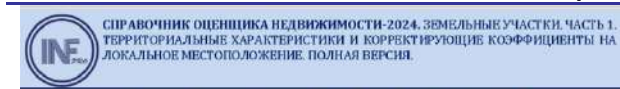
В открытых источниках информации существуют систематизированные исследования, определяющие степень влияния наличия подъездных дорог к земельным участкам на стоимость земельных участков различного назначения.

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 44.

Таблица 44.

**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 |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки по всем сегментам</b>                                                                                                                         |                  |                        |      |
| 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 |
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>                                                                                                              |                  |                        |      |
| 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 |
| <b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>                                                                                                                |                  |                        |      |
| 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 |
| <b>Земельные участки под жилую застройку</b>                                                                                                                       |                  |                        |      |
| 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 |
| <b>Земельные участки под объекты рекреации</b>                                                                                                                     |                  |                        |      |
| 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         |

**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         |



**Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов<sup>29</sup>**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Матрицы коэффициентов**

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

| Земельные участки под индустриальную застройку |                      | аналог            |                      |
|------------------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
|                                                |                      | свободный подъезд | затрудненный подъезд |
| объект оценки                                  | свободный подъезд    | 1,00              | 0,83                 |
|                                                | 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://statrile.ru>.

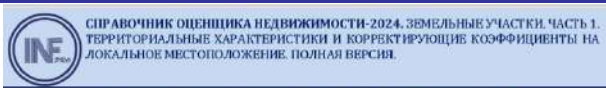
Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, повышающим стоимость земельных участков, представлены в табл. 45, 46.





Таблица 45.

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 |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки под жилую застройку</b>                                                                                                                                                                                                                      |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами | 0,82             | 0,80                   | 0,83 |
| <b>Земельные участки под объекты рекреации</b>                                                                                                                                                                                                                    |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на удалении от объектов, повышающих стоимость земельных участков (водоём, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене аналогичных земельных участков, расположенных рядом с такими объектами | 0,82             | 0,80                   | 0,84 |

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

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

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

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

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





Таблица 46.

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2025 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 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:<br>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**;<br>2. Земельные участки с выгнутыми или изогнутой формы, обусловленной пересечением рельефом местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;<br>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 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;  
\*\*\* - 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 исследуемого участка к (бытовому, инженерно-техническому и экономическому) состоянию сравнимого (оцениваемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статистик». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или неостроенных 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, 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:

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-q/korrekcirovki-stoimosti-zemelnikh-uchastkov/3698-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrekcirovki-na-01-01-2025-goda>

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 47.

Таблица 47.

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.                                                                                                           |                               | Матрицы коэффициентов                                                                                                                                                                   |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов                                                                                                                                                                                             |                               | Таблица 378. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, нарушающим экологию местности», усредненные по городам России. |                          |
| Таблица 376. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов                                                                                                                                                                   |                               | Таблица 379. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Близость к объектам, нарушающим экологию местности», усредненные по городам России. |                          |
| 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                                                                                                                                                                               |                          |
| Земельные участки под жилую застройку                                                                                                                                                                                                                                                 |                               | аналог                                                                                                                                                                                  |                          |
| объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                         | на удалении от таких объектов | 1,00                                                                                                                                                                                    | рядом с такими объектами |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       | рядом с такими объектами      | 0,76                                                                                                                                                                                    | 1,00                     |
| Земельные участки под объекты рекреации                                                                                                                                                                                                                                               |                               | аналог                                                                                                                                                                                  |                          |
| объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                         | на удалении от таких объектов | 1,00                                                                                                                                                                                    | рядом с такими объектами |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                       | рядом с такими объектами      | 0,73                                                                                                                                                                                    | 1,00                     |

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

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

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

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

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

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

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

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

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

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statrliet.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. 48.

Таблица 48.

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 ж/д 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, бутовым, бетонным или кирпичным) 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, решетчатыми, дощатыми или листовым) с оборудованными воротами и калитками                                                            | 1,07            | 1,12             | 1,09             |
| 7 | Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, 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 |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>                                                                                              |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории | 0,88             | 0,86                   | 0,89 |
| <b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>                                                                                                |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории | 0,91             | 0,90                   | 0,92 |
| <b>Земельные участки под жилую застройку</b>                                                                                                       |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории | 0,90             | 0,88                   | 0,91 |
| <b>Земельные участки под объекты рекреации</b>                                                                                                     |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены земельных участков без ограждения территории к удельной цене аналогичных земельных участков, имеющих ограждение территории | 0,89             | 0,88                   | 0,91 |

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

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

#### Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов<sup>30</sup>

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

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

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

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

#### Матрицы коэффициентов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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







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

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

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

| Наименование коэффициента                                                                                                                                          | Среднее значение | Доверительный интервал |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|
| <b>Земельные участки по всем сегментам</b>                                                                                                                         |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории | 0,88             | 0,65 0,90              |
| <b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>                                                                                                              |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории | 0,90             | 0,68 0,92              |
| <b>Земельные участки под коммерческую застройку</b>                                                                                                                |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории | 0,90             | 0,87 0,92              |
| <b>Земельные участки под жилую застройку</b>                                                                                                                       |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории | 0,87             | 0,84 0,90              |
| <b>Земельные участки под объекты рекреации</b>                                                                                                                     |                  |                        |
| Отношение удельной цены земельных участков, расположенных на неохраняемой территории, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на охраняемой территории | 0,83             | 0,81 0,85              |

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

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

#### Матрицы коэффициентов

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

| Земельные участки по всем сегментам |      | аналог |      |
|-------------------------------------|------|--------|------|
|                                     |      | есть   | нет  |
| объект оценки                       | есть | 1,00   | 1,14 |
|                                     | нет  | 0,88   | 1,00 |

Таблица 186. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

| Земельные участки под индустриальную застройку |      | аналог |      |
|------------------------------------------------|------|--------|------|
|                                                |      | есть   | нет  |
| объект оценки                                  | есть | 1,00   | 1,12 |
|                                                | нет  | 0,90   | 1,00 |

Таблица 187. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

| Земельные участки под коммерческую застройку |      | аналог |      |
|----------------------------------------------|------|--------|------|
|                                              |      | есть   | нет  |
| объект оценки                                | есть | 1,00   | 1,12 |
|                                              | нет  | 0,90   | 1,00 |

Таблица 189. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Охрана территории», усредненные по городам России.

| Земельные участки под объекты рекреации |      | аналог |      |
|-----------------------------------------|------|--------|------|
|                                         |      | есть   | нет  |
| объект оценки                           | есть | 1,00   | 1,20 |
|                                         | нет  | 0,83   | 1,00 |

Источник: 1. <https://statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-q/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3685-na-blaougoustroystvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

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

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

### 3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

#### 1. Динамика рынка.

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

#### 2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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



- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

3. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

4. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается от 3,2 до 10 месяцев.

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

7. Российские власти будут пересматривать прогноз по росту отечественной экономики из-за коронавируса и санкций.

8. 21 февраля 2022 года, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года.

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

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

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



## РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

Оцениваемый земельный участок оценивается при допущении, что на нём отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства (улучшения).

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

### 4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

При рассмотрении возможной застройки оцениваемого земельного участка анализ проводится с учетом того, что данный участок свободен от какой-либо застройки (т.е. не застроен).

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования земельного участка как свободного, оценщик пришел к нижеследующим выводам.

#### **Физическая возможность**

Учитывая физические характеристики земельного участка, местоположение, плотность окружающей застройки, доступность, в том числе и элементов инженерной инфраструктуры, на нём физически возможно строительство:

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «для размещения объектов коммунального хозяйства».





2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «для размещения объектов коммунального хозяйства».

Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самого земельного участка.

#### **Правомочность**

Согласно Земельному кодексу РФ (ст. 7 п. 2), земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и виду разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно правоустанавливающим документам, рассматриваемый земельный участок имеет категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения объектов коммунального хозяйства.

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 размещения объектов коммунального хозяйства», 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 размещения объектов коммунального хозяйства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка для размещения объектов коммунального хозяйства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 49.

**Таблица 49.**

**Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка**

| Критерии                      | Вариант использования                                                  |                                                                           |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                               | Деятельность, связанная с размещением объектов коммунального хозяйства | Деятельность, не связанная с размещением объектов коммунального хозяйства |
| Физическая осуществимость     | +                                                                      | +                                                                         |
| Законодательная разрешенность | +                                                                      | -                                                                         |
| Финансовая оправданность      | +                                                                      | -                                                                         |
| Максимальная эффективность    | +                                                                      | -                                                                         |
| <b>Итого</b>                  | <b>4</b>                                                               | <b>1</b>                                                                  |

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 размещения объектов коммунального хозяйства).



## 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 заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

### **3. Метод предполагаемого использования**

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

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





- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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

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

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

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с п. 3 ФСО V при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

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

При недостаточности рыночных данных, необходимых для реализации какого-либо из подходов к оценке недвижимости в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI, в рамках выбранного подхода на основе имеющихся данных рекомендуется указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве 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. 50.

Таблица 50.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

| Метод                                                                                                    | Оценка возможности использования                                                                                                                                                                                                                                                                         | Заключение об использовании метода  | Заключение об использовании подхода             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Сравнительный (рыночный) подход</b>                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                     |                                                 |
| Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы) | В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.              | Метод использовать не целесообразно |                                                 |
| Метод корректировок                                                                                      | В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода. | Метод использовать не целесообразно | Сравнительный (рыночный) подход не используется |
| Метод регрессионного анализа                                                                             | В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в 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 оценивается при допущении, что он является незастроенным. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.                                                                                                                                                                                 | Метод использовать не целесообразно |                                                                                                 |
| Метод распределения                 | Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемый земельный участок оценивается при допущении, что он является незастроенным. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.                                                                                                                                                                                 | Метод использовать не целесообразно |                                                                                                 |
| <b>Доходный подход</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                     |                                                                                                 |
| Метод предполагаемого использования | На дату проведения оценки оцениваемый земельный участок сдан в аренду, что подтверждается Договором аренды и другими документами.<br>На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельного участка в аренду, с учетом дохода от его продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия Договора аренды).<br>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 выгоды.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:





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

где:

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

$CF_i$  - поток дохода  $i$ -ого периода;

$r$  - норма дохода на инвестированный капитал;

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

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

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

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

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

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

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

где:

$CF_i$  - денежный поток периода прогноза;

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

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

$TV$  - постпрогнозная стоимость.

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

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

где:

$PV$  - рыночная стоимость объекта;

$I$  - величина дохода;

$R$  - коэффициент капитализации.

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

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

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

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;



- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

### 6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к оценке объекта (объектов) оценки принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Наличие 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.

В связи с тем, что период действия Договора аренды истек 16.09.2015 г. то данный Договор аренды был возобновлен на тех же условиях и на неопределенный срок, что подтверждается Уведомлением о возобновлении Договора аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012 г. на тех же условиях и на неопределенный срок (Исх. ООО «Холмы-2» № б/н от 17 сентября 2015 г.), условия которого Арендодатель согласовал.

Ввиду того, что срок аренды Договора возобновлен на неопределенный срок, срок аренды оценщиком был определен на основании ст. 610 Гражданского кодекса РФ:

1. Договор аренды заключается на срок, определенный договором.
2. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а **при аренде недвижимого имущества за три месяца**. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Таким образом, в настоящем отчете срок аренды оцениваемого земельного участка определен в размере 3 месяца (0,25 года), так как это гарантированный срок аренды, в течение которого Арендатор может пользоваться арендуемым объектом недвижимости.

#### 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 долгосрочной аренды оцениваемого земельного участка. Значение данного показателя составляет 5 850 руб. в месяц без НДС, НДС на облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ (п. 2.1. Договора № 5 аренды земельного участка от 17.09.2012 г.).

В настоящем отчете в качестве операционных расходов, которые несет собственник объекта (объектов) оценки, рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным заказчиком оценки (Решение Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха» № 02/03 от 10.06.2015 г., применяется налоговая ставка 1,5% - в отношении прочих земельных участков), размер ежемесячного земельного налога определяется на основе зависимости следующего вида:

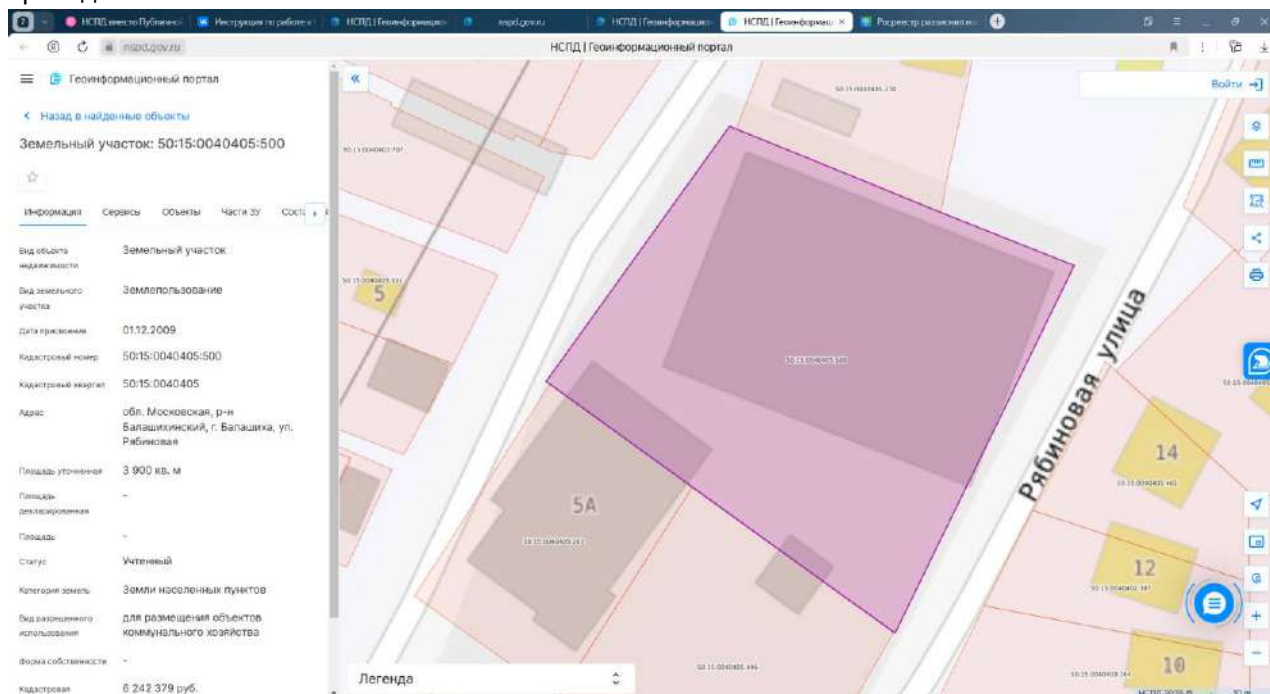
$$C_{\text{налог}} = \frac{1,5\% * C_{\text{кад.}}}{12},$$

где:

1,5 - ставка годового земельного налога;

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=19.61776747938689&coordinate\\_x=4224646.410551233&coordinate\\_y=7526294.016190318&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&baseLayerId=235&active\\_layers=駿](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.61776747938689&coordinate_x=4224646.410551233&coordinate_y=7526294.016190318&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿)) и приведена ниже:



Источник: 1.

[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.61776747938689&coordinate\\_x=4224646.410551233&coordinate\\_y=7526294.016190318&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&baseLayerId=235&active\\_layers=駿](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.61776747938689&coordinate_x=4224646.410551233&coordinate_y=7526294.016190318&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿)

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемого земельного участка представлены в табл. 51.

Таблица 51.

**Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемого земельного участка**

| № п/п | Кадастровый номер | Налоговая ставка, % | Кадастровая стоимость, руб. | Операционные расходы (земельный налог), руб./мес. |
|-------|-------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|
| 1     | 50:15:040405:500  | 1,5                 | 6 242 379                   | 7 803                                             |

Источник: 1. Расчёты оценщика.

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельного участка определен как разность между доходами (ежемесячной арендной ставки) и ежемесячными операционными расходами.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемого земельного участка представлены в табл. 52.



Таблица 52.

**Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемого земельного участка**

| № п/п | Кадастровый номер | Ставка аренды, руб./мес. без учёта НДС | Операционные расходы (земельный налог), руб./мес. | Ежемесячный чистый операционный доход, руб./мес. без учёта НДС |
|-------|-------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1     | 50:15:040405:500  | 5 850                                  | 7 803                                             | -1 953                                                         |

Источник: 1. Расчёты оценщика.

**Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования**

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохранит способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия Договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельных участков по рыночной стоимости без учета обременений. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен ниже.

Для расчета постпрогнозной стоимости объекта (объектов) оценки необходимо определить стоимость оцениваемого земельного участка без учета 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 подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов аналогичных объекту (объектам) оценки.

По мнению оценщика, причиной этого послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Исходя из этого, при определении стоимости объекта (объектов) оценки в рамках сравнительного (рыночного) подхода, оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных ofert) объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки и взятых из открытых источников сети Internet (всемирная система объединённых компьютерных сетей для хранения и передачи информации).

Периодические издания, выпускаемые в бумажном виде не использовались, так как, в большинстве случаев, информацию, публикуемую в периодических изданиях, можно найти в сети Internet.

В частности, были использованы сайты сети Internet (ссылки на которые представлены в Приложении 1 к настоящему отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

Выбор данных источников информации обусловлен тем, что данные интернет сайты, по мнению оценщика, содержат наибольший объем рыночных данных по продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 15 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим



физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

В результате проведенного оценщиком анализа информации, размещенной в указанных выше источниках, из общего массива данных в качестве объектов-аналогов использовались объекты, выбранные для ценового анализа в разделе «Анализ рынка», наиболее схожие с объектом (объектами) оценки по указанным характеристикам.

Описание выбранных объектов-аналогов, представлено в разделе 3.2.3 настоящего отчета.

В рамках настоящего отчета, выбор объектов в качестве объектов-аналогов обусловлен следующим:

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 14 настоящего Отчета.

#### Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{yd} = \frac{C}{S_{об}},$$

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 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;
  - наличие ограждения по периметру;
  - наличие охраны территории.

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;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование, а именно: категория объекта, разрешенное использование объекта;
- физические характеристики объекта, а именно: рельеф объекта, форма объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: наличие подъездных дорог; сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности; наличие охраны территории

идентичны (не имеют существенных отличий) или отличия выявить невозможно для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов и не участвуют в дальнейших расчетах.

Такие характеристики местоположения объектов-аналогов, как: адрес объекта, типовая зона в пределах региона, учтены в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

Такая характеристика местоположения, как типовая зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась. Данная характеристика также учтена в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

В соответствии с проведенным исследованием закономерностей ценообразования для объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки, были определены следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов:

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- характеристика местоположения – удаление от МКАД;
- физическая характеристика – площадь объекта;
- физическая характеристика – наличие коммуникаций;
- иные характеристики, учитывающие ограничения и обременения;
- другие характеристики – наличие факторов, повышающих стоимость объектов; наличие ограждения по периметру.

#### **Формирование модели ценообразования**

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).

#### ***Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).***

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

Для проведения дальнейших расчетов учтена поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных





анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости.  
При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе значений, представленных в табл. 53.

Таблица 53.

Исходные данные и результаты расчета поправки на условия рынка  
(в части скидки к ценам предложений)

| № п/п                                          | Источник                                                                                                                                                | Условия применения поправки                                          | Значение, % |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1                                              | Данные, представленные в издании « Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича | Среднее значение при продаже земельных участков в Московской области | 13,5        |
| Подтверждение информации<br>СРД-34, май 2024 г |                                                                                                                                                         |                                                                      |             |

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

| Населенный пункт                                                                                                                                                                                       | Жилая        |               | Торговая     |                | Офисная      |                 | Производственно-складская |                 | Земельные участки |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
|                                                                                                                                                                                                        | Аренда       | Продажа       | Аренда       | Продажа        | Аренда       | Продажа         | Аренда                    | Продажа         |                   |
| Крупные города                                                                                                                                                                                         |              |               |              |                |              |                 |                           |                 |                   |
| Воронеж                                                                                                                                                                                                | 4-5<br>(4,5) | 7-8<br>(7,5)  | 4-8<br>(6)   | 6-9<br>(7,5)   | 3-7<br>(5)   | 6-10<br>(8)     | 6-7<br>(6,5)              | 9-12<br>(10,5)  | 9-12<br>(10,5)    |
| Екатеринбург                                                                                                                                                                                           | 4-5<br>(4,5) | 6-8<br>(7)    | 4-6<br>(5)   | 8-10<br>(9)    | 4-5<br>(4,5) | 9-10<br>(9,5)   | 6-8<br>(7)                | 10-12<br>(11)   | 10-13<br>(11,5)   |
| Краснодар                                                                                                                                                                                              | 3-4<br>(3,5) | 5-8<br>(6,5)  | 4-5<br>(4,5) | 8-11<br>(9,5)  | 3-5<br>(4)   | 7-11<br>(9)     | 5-7<br>(6)                | 10-12<br>(11)   | 10-12<br>(11)     |
| Москва                                                                                                                                                                                                 | 4-6<br>(5)   | 5-9<br>(7)    | 4-6<br>(5)   | 8-12<br>(10)   | 5-7<br>(6)   | 11-12<br>(11,5) | 6-8<br>(7)                | 11-14<br>(12,5) | 11-13<br>(12)     |
| Новосибирск                                                                                                                                                                                            | 4-6<br>(5)   | 5-7<br>(6)    | 5-7<br>(6)   | 8-12<br>(9,5)  | 3-6<br>(5,5) | 10-11<br>(10,5) | 5-7<br>(6)                | 11-12<br>(10,5) | 11-13<br>(12)     |
| Ростов-на-Дону                                                                                                                                                                                         | 3-5<br>(4)   | 6-9<br>(7)    | 5-7<br>(6)   | 9-10<br>(9,5)  | 5-7<br>(6)   | 9-12<br>(10,5)  | 7-9<br>(8)                | 10-14<br>(12)   | 11-14<br>(12,5)   |
| С.-Петербург                                                                                                                                                                                           | 3-5<br>(4)   | 6-10<br>(8)   | 5-9<br>(7)   | 8-12<br>(10)   | 4-6<br>(5)   | 11-12<br>(11,5) | 6-10<br>(8)               | 10-14<br>(12)   | 10-13<br>(11)     |
| Среднее по крупным городам                                                                                                                                                                             | 4,3          | 7,0           | 5,6          | 9,3            | 5,1          | 10,1            | 6,9                       | 11,4            | 11,5              |
| Средние города                                                                                                                                                                                         |              |               |              |                |              |                 |                           |                 |                   |
| Владивосток                                                                                                                                                                                            | 3-6<br>(4)   | 8-9<br>(8,5)  | 6-8<br>(7)   | 9-11<br>(9)    | 6-8<br>(7)   | 9-13<br>(11)    | 7-9<br>(8)                | 10-12<br>(11)   | 10-14<br>(12)     |
| Омск                                                                                                                                                                                                   | 3-6<br>(4,5) | 8-9<br>(8,5)  | 6-8<br>(7)   | 9-12<br>(10,5) | 4-7<br>(5,5) | 9-12<br>(10,5)  | 7-9<br>(8)                | 10-14<br>(12)   | 10-12<br>(11)     |
| Севастополь                                                                                                                                                                                            | 8-9<br>(7)   | 10-12<br>(11) | -            | 10-12<br>(11)  | -            | 10-13<br>(11,5) | -                         | 10-14<br>(12)   | 12-15<br>(13,5)   |
| Ставрополь                                                                                                                                                                                             | 4-6<br>(5)   | 7-9<br>(8)    | 6-7<br>(6,5) | 8-13<br>(10,5) | 5-8<br>(6,5) | 8-14<br>(11)    | 6-8<br>(7)                | 12-14<br>(13)   | 12-13<br>(12,5)   |
| Тамбов                                                                                                                                                                                                 | 4-7<br>(5,5) | 8-10<br>(9)   | 5-8<br>(6,5) | 8-12<br>(10)   | 5-7<br>(6)   | 8-12<br>(10)    | 6-10<br>(8)               | 10-13<br>(11,5) | 12-15<br>(13,5)   |
| Тверь                                                                                                                                                                                                  | 4-6<br>(5)   | 7-9<br>(8)    | 4-7<br>(5,5) | 9-10<br>(9,5)  | 5-8<br>(6,5) | 10-12<br>(11)   | 6-9<br>(7,5)              | 12-14<br>(13)   | 11-14<br>(12,5)   |
| Среднее по средним городам                                                                                                                                                                             | 5,2          | 8,8           | 6,5          | 10,1           | 6,3          | 10,8            | 7,7                       | 12,1            | 12,5              |
| Небольшие города и населенные пункты                                                                                                                                                                   |              |               |              |                |              |                 |                           |                 |                   |
| Московская область                                                                                                                                                                                     | 5-9<br>(7)   | 8-10<br>(9)   | 5-8<br>(6,5) | 10-14<br>(12)  | 6-10<br>(8)  | 11-14<br>(12,5) | 9-10<br>(9,5)             | 11-14<br>(12,5) | 12-15<br>(13,5)   |
| Примечание. В скобках указано среднее значение.<br>По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июне и декабре. |              |               |              |                |              |                 |                           |                 |                   |

|   |                                                                                                        |                                                                                                                                                                                            |                          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 2 | Данные, представленные на аналитическом портале <a href="http://www.statirelt.ru">www.statirelt.ru</a> | Значение при продаже земельных участков из состава земель населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, коммунальные, производственные) и жилой застройки в городах группы А и Б | 5<br>((5+5)/2=5)         |
| 3 | Данные, представленные на аналитическом портале <a href="http://www.statirelt.ru">www.statirelt.ru</a> | Значение при продаже земельных участков из состава земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения в городах группы А и Б                                         | 11,5<br>((11+12)/2=11,5) |

Подтверждение информации



| № п/п | Источник | Условия применения поправки | Значение, % |
|-------|----------|-----------------------------|-------------|
|-------|----------|-----------------------------|-------------|

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 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 Statstat.

| № | Объекты недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>3</sup> | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                |                 |                                     | 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 престижности 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 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 <sup>1</sup> , 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 <sup>1</sup> и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному 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 с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка                                                                                                                                                                | 0,66           | 0,93            | 0,83                                | 0,84                     | 0,83     | 0,80     |
| 7 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории <sup>2</sup> - 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 ФОО-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 заинтересованных сторон средний размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
  - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил следующие местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.
  - По степени влияния местоположения на корректировку 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, Королёв, Котельники, Косино-Давыдовское, 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 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 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.

Среднее значение, с учетом округлений, для земельных участков с категорий: земли населенных пунктов

$$\frac{9}{((13,5+5)/2=9)}$$

Среднее значение, с учетом округлений, для земельных участков с категорий: земли промышленности

$$\frac{13}{((13,5+11,5)/2=13)}$$

Источники. 1. Анализ оценщика. 2. Расчеты оценщика.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным:

- для земельных участков с категорий: земли населенных пунктов: среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 13,5% и значению при продаже земельных участков из состава земель земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки) в городах группы А и Б в размере (минус) 5, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя;
- для земельных участков с категорий: земли промышленности: среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 13,5% и значению при продаже земельных участков из состава земель земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения в городах группы А и Б в размере (минус) 11,5, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Характеристики объектов - аналогов 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 | Коммуникации     | Наличие факторов, повышающих стоимость объектов | Наличие ограждения по периметру | Иные хар-ки |
|---------------|----------------------------|-----------|-----------------------------------------|----------------------|----------------|------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| Объект 1      | 110 000 000                | -9        | 100 100 000                             | 10                   | 22 908         | нет (по границе) | первая линия Новорязанского шоссе               | нет                             | нет         |
| Объект 2      | 80 000 000                 | -9        | 72 800 000                              | 27                   | 22 453         | нет (по границе) | нет                                             | нет                             | нет         |
| Объект 3      | 25 500 000                 | -9        | 23 205 000                              | 36                   | 13 195         | электричество    | нет                                             | огорожен с 2-х сторон           | нет         |
| Объект 4      | 400 000 000                | -9        | 364 000 000                             | 17                   | 100 000        | нет (по границе) | нет                                             | огороженная территория          | нет         |
| Объект 5      | 16 770 000                 | -13       | 14 589 900                              | 30                   | 3 354          | нет (по границе) | нет                                             | нет                             | нет         |
| Объект 6      | 161 000 000                | -9        | 146 510 000                             | 21                   | 53 575         | нет (по границе) | нет                                             | нет                             | нет         |
| Объект 7      | 15 300 000                 | -9        | 13 923 000                              | 25                   | 3 386          | нет (по границе) | нет                                             | нет                             | нет         |



| Объект-аналог | Цена объекта-аналога, руб. | Скидка, % | Цена объекта-аналога после скидки, руб. | Удаление от МКАД, км | Площадь, кв. м | Коммуникации     | Наличие факторов, повышающих стоимость объектов | Наличие ограждения по периметру | Иные хар-ки |
|---------------|----------------------------|-----------|-----------------------------------------|----------------------|----------------|------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| Объект 8      | 28 000 000                 | -9        | 25 480 000                              | 18                   | 7 100          | нет (по границе) | нет                                             | нет                             | нет         |
| Объект 9      | 25 000 000                 | -9        | 22 750 000                              | 16                   | 5 416          | нет (по границе) | нет                                             | нет                             | нет         |
| Объект 10     | 43 000 000                 | -13       | 37 410 000                              | 11                   | 9 480          | нет (по границе) | нет                                             | нет                             | нет         |
| Объект 11     | 17 000 000                 | -9        | 15 470 000                              | 49                   | 5 000          | электричество    | примыкает к ЦКАД                                | нет                             | нет         |
| Объект 12     | 13 600 000                 | -9        | 12 376 000                              | 49                   | 4 000          | электричество    | примыкает к ЦКАД                                | нет                             | нет         |
| Объект 13     | 38 000 000                 | -13       | 33 060 000                              | 40                   | 14 468         | электричество    | примыкает к ЦКАД                                | огорожен с 1-ой стороны         | нет         |
| Объект 14     | 150 000 000                | -9        | 136 500 000                             | 18                   | 39 997         | электричество    | первая линия Щелковского шоссе                  | нет                             | нет         |
| Объект 15     | 1 000 000 000              | -9        | 910 000 000                             | 13                   | 404 871        | нет (по границе) | нет                                             | нет                             | нет         |
| Объект 16     | 100 000 000                | -13       | 87 000 000                              | 48                   | 29 000         | нет (по границе) | нет                                             | нет                             | нет         |

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

Вторым этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие коммуникаций.

#### Поправка на наличие коммуникаций.

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

Вышеуказанные исследования представлены на сайте <https://statrielt.ru> (табл.55).

Таблица 55.

#### Поправки на коммуникации земельных участков

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2025 года

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

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

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями 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:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подсоединения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-q/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3693-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>

В рамках настоящего отчета, значение поправки на наличие коммуникаций, определялось по формуле:

$$П = \left( \frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\%,$$

где:

$K_{ОЦ}$  - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены оцениваемого объекта в зависимости от наличия коммуникаций;

$K_{ОА}$  - среднее значение коэффициента уменьшения/увеличения удельной цены объекта-аналога в зависимости от наличия коммуникаций.





На оцениваемом земельном участке имеется электроснабжение.

Соответственно, рассчитанное значение данной поправки для аналогов, не имеющих электроснабжения, с учетом округлений, составит:

$$П = \left( \frac{1,14}{1} - 1 \right) * 100\% = 14\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 56.

Таблица 56.

**Характеристики объектов - аналогов после применения поправки  
на наличие коммуникаций**

| Объект-аналог | Цена объекта-аналога после скидки, руб. | Коммуникации     | Поправка на наличие коммуникаций, % | Цена объекта-аналога после поправки на наличие коммуникаций, руб. | Удаление от МКАД, км | Площадь, кв. м | Наличие факторов, повышающих стоимость объектов | Наличие ограждения по периметру | Иные хар-ки |
|---------------|-----------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| Объект 1      | 100 100 000                             | нет (по границе) | 14                                  | 114 114 000                                                       | 10                   | 22 908         | первая линия Новорязанского шоссе               | нет                             | нет         |
| Объект 2      | 72 800 000                              | нет (по границе) | 14                                  | 82 992 000                                                        | 27                   | 22 453         | нет                                             | нет                             | нет         |
| Объект 3      | 23 205 000                              | электричество    | 0                                   | 23 205 000                                                        | 36                   | 13 195         | нет                                             | огорожен с 2-х сторон           | нет         |
| Объект 4      | 364 000 000                             | нет (по границе) | 14                                  | 414 960 000                                                       | 17                   | 100 000        | нет                                             | огороженная территория          | нет         |
| Объект 5      | 14 589 900                              | нет (по границе) | 14                                  | 16 632 486                                                        | 30                   | 3 354          | нет                                             | нет                             | нет         |
| Объект 6      | 146 510 000                             | нет (по границе) | 14                                  | 167 021 400                                                       | 21                   | 53 575         | нет                                             | нет                             | нет         |
| Объект 7      | 13 923 000                              | нет (по границе) | 14                                  | 15 872 220                                                        | 25                   | 3 386          | нет                                             | нет                             | нет         |
| Объект 8      | 25 480 000                              | нет (по границе) | 14                                  | 29 047 200                                                        | 18                   | 7 100          | нет                                             | нет                             | нет         |
| Объект 9      | 22 750 000                              | нет (по границе) | 14                                  | 25 935 000                                                        | 16                   | 5 416          | нет                                             | нет                             | нет         |
| Объект 10     | 37 410 000                              | нет (по границе) | 14                                  | 42 647 400                                                        | 11                   | 9 480          | нет                                             | нет                             | нет         |
| Объект 11     | 15 470 000                              | электричество    | 0                                   | 15 470 000                                                        | 49                   | 5 000          | примыкает к ЦКАД                                | нет                             | нет         |
| Объект 12     | 12 376 000                              | электричество    | 0                                   | 12 376 000                                                        | 49                   | 4 000          | примыкает к ЦКАД                                | нет                             | нет         |
| Объект 13     | 33 060 000                              | электричество    | 0                                   | 33 060 000                                                        | 40                   | 14 468         | примыкает к ЦКАД                                | огорожен с 1-ой стороны         | нет         |
| Объект 14     | 136 500 000                             | электричество    | 0                                   | 136 500 000                                                       | 18                   | 39 997         | первая линия Щелковского шоссе                  | нет                             | нет         |
| Объект 15     | 910 000 000                             | нет (по границе) | 14                                  | 1 037 400 000                                                     | 13                   | 404 871        | нет                                             | нет                             | нет         |
| Объект 16     | 87 000 000                              | нет (по границе) | 14                                  | 99 180 000                                                        | 48                   | 29 000         | нет                                             | нет                             | нет         |

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

Следующим этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на другие характеристики, повышающие стоимость объектов.

*Поправка на другие характеристики, повышающие стоимость объектов.*

Одной из характеристик, повышающей стоимость объектов (земельных участков), является примыкание к шоссе. Это связано с тем, что, часть объектов-аналогов непосредственно примыкают к шоссе, в отличие от оцениваемого объекта, который к шоссе не примыкает.

В рамках настоящего отчета величина поправки на примыкание к шоссе, определена на основе данных, представленных на сайте <https://statrile.ru>.

Данные об изменении цен в зависимости от примыкания к шоссе, представлены в табл. 57.



Таблица 57.

**Данные об изменении цен в зависимости от примыкания к шоссе**

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.01.2025 года

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

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

| № | Земельный участок (категория, разрешенного использования)                                                                                       | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения            | 0,82           | 0,93            | 0,87             |
| 2 | Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство                                                                                      | 0,98           | 1,06            | 1,02             |
| 3 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения                                                                         | 0,86           | 0,96            | 0,92             |
| 4 | Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)                                    | 0,73           | 0,90            | 0,81             |
| 5 | Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием) | 0,85           | 0,97            | 0,91             |

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3695-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>.

Формула для расчета значения данной поправки, имеет следующий вид:

$$П = ((K_1 + K_2) / 2 - 1) * 100\%,$$

где:

$K_{1,2}$  - значения коэффициентов, представленных в табл. 57.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки для объектов-аналогов, которые примыкают к шоссе, составит:

$$П = ((0,87 + 0,92) / 2 - 1) * 100\% = -10\%,$$

так как объекты аналоги, как и оцениваемый объект, относятся к земельным участкам под производственные здания и под индустриальную (промышленную) застройку.

Значение данной поправки для объектов-аналогов, которые к шоссе не примыкают, как и оцениваемый объект, составит 0%.

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 58.

Таблица 58.

**Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на другие характеристики, повышающие стоимость объектов**

| Объект-аналог | Цена объекта-аналога после поправки на наличие коммуникаций, руб. | Наличие факторов, повышающих стоимость объектов | Поправка на наличие факторов повышающих стоимость объектов, % | Цена объекта-аналога после поправки на наличие факторов повышающих стоимость объектов, руб. | Удаление от МКАД, км | Площадь, кв. м | Наличие ограждения по периметру | Иные хар-ки |
|---------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|---------------------------------|-------------|
| Объект 1      | 114 114 000                                                       | первая линия Новорязанского шоссе               | -10                                                           | 102 702 600                                                                                 | 10                   | 22 908         | нет                             | нет         |
| Объект 2      | 82 992 000                                                        | нет                                             | 0                                                             | 82 992 000                                                                                  | 27                   | 22 453         | нет                             | нет         |
| Объект 3      | 23 205 000                                                        | нет                                             | 0                                                             | 23 205 000                                                                                  | 36                   | 13 195         | огорожен с 2-х сторон           | нет         |
| Объект 4      | 414 960 000                                                       | нет                                             | 0                                                             | 414 960 000                                                                                 | 17                   | 100 000        | огороженная территория          | нет         |
| Объект 5      | 16 632 486                                                        | нет                                             | 0                                                             | 16 632 486                                                                                  | 30                   | 3 354          | нет                             | нет         |
| Объект 6      | 167 021 400                                                       | нет                                             | 0                                                             | 167 021 400                                                                                 | 21                   | 53 575         | нет                             | нет         |
| Объект 7      | 15 872 220                                                        | нет                                             | 0                                                             | 15 872 220                                                                                  | 25                   | 3 386          | нет                             | нет         |
| Объект 8      | 29 047 200                                                        | нет                                             | 0                                                             | 29 047 200                                                                                  | 18                   | 7 100          | нет                             | нет         |
| Объект 9      | 25 935 000                                                        | нет                                             | 0                                                             | 25 935 000                                                                                  | 16                   | 5 416          | нет                             | нет         |
| Объект 10     | 42 647 400                                                        | нет                                             | 0                                                             | 42 647 400                                                                                  | 11                   | 9 480          | нет                             | нет         |
| Объект 11     | 15 470 000                                                        | примыкает к ЦКАД                                | -10                                                           | 13 923 000                                                                                  | 49                   | 5 000          | нет                             | нет         |
| Объект 12     | 12 376 000                                                        | примыкает к ЦКАД                                | -10                                                           | 11 138 400                                                                                  | 49                   | 4 000          | нет                             | нет         |
| Объект 13     | 33 060 000                                                        | примыкает к ЦКАД                                | -10                                                           | 29 754 000                                                                                  | 40                   | 14 468         | огорожен с 1-ой стороны         | нет         |
| Объект 14     | 136 500 000                                                       | первая линия Щелковского шоссе                  | -10                                                           | 122 850 000                                                                                 | 18                   | 39 997         | нет                             | нет         |
| Объект 15     | 1 037 400 000                                                     | нет                                             | 0                                                             | 1 037 400 000                                                                               | 13                   | 404 871        | нет                             | нет         |
| Объект 16     | 99 180 000                                                        | нет                                             | -10                                                           | 89 262 000                                                                                  | 48                   | 29 000         | нет                             | нет         |

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

Следующим этапом формирования модели ценообразования является корректировка цен

Передан через Диадок 26.02.2025 13:45 (МП+03:00)

b7d79b2d-6057-4e6b-abc1-d16b7ebdfc5e

Страница 113 из 198



объектов-аналогов на наличие других характеристик, в части наличия или отсутствия ограждения участка.

*Поправка на другие характеристики (в части наличия ограждения по периметру участка).*

Определение значения данной поправки проводилось с использованием данных аналитического портала <https://statrielt.ru> (см. табл. 59).

Таблица 57.

### Значения отношений (коэффициентов) удельных цен земельных участков, отличающихся благоустройством и дорожной инфраструктурой

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 по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета StatRиelt на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или сельского с ними (беззастроенные, 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 внутриаудиторной 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, решетчатый, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками                                                         | 1,07            | 1,12             | 1,09             |
| 7 | Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)                                                                                                                                         | 1,01            | 1,05             | 1,03             |

Примечания:

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

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3685-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>.

Расчет значения данной поправки осуществлялся на основе зависимости вида:

$$П = \left( \frac{1}{K} - 1 \right) * 100 ,$$

где:

$K$  - значение коэффициента (отношения) удельных цен земельных участков, имеющих различный факт наличия ограждения по периметру.

Объект оценки огорожен по периметру забором из профлиста.

Объект-аналог № 4 также имеет по периметру ограждение.

Таким образом, значение данной корректировки (поправки) для всех остальных объектов-аналогов, которые не имеют ограждения, с учетом округлений, составит:

$$П = \left( \frac{1,09}{1} - 1 \right) * 100 = 9\%$$

Значение данной поправки для объекта-аналога № 4, который имеет ограждения, как и оцениваемый объект, составит 0%.

Объект-аналог № 3 имеет ограждение только с 2-х сторон. Соответственно, значение данной поправки для этого объекта-аналога составит:

$$П = \left( \frac{1,09}{1} - 1 \right) * 100 * \frac{2}{4} = 5\%$$

Объект-аналог № 13 имеет ограждение только с 1-ой стороны. Соответственно, значение данной поправки для этого объекта-аналога составит:

$$П = \left( \frac{1,09}{1} - 1 \right) * 100 * \frac{3}{4} = 7\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 60.





Таблица 60.

**Характеристики объектов - аналогов после применения поправки  
на другие характеристики (наличие ограждения)**

| Объект-аналог | Цена объекта-аналога после поправки на наличие факторов повышающих стоимость объектов, руб. | Наличие ограждения по периметру | Поправка на наличие ограждения по периметру, % | Цена объекта-аналога после поправки на наличие ограждения, руб. | Удаление от МКАД, км | Площадь, кв. м | Иные хар-ки |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|-------------|
| Объект 1      | 102 702 600                                                                                 | нет                             | 9                                              | 111 945 834                                                     | 10                   | 22 908         | нет         |
| Объект 2      | 82 992 000                                                                                  | нет                             | 9                                              | 90 461 280                                                      | 27                   | 22 453         | нет         |
| Объект 3      | 23 205 000                                                                                  | огорожен с 2-х сторон           | 5                                              | 24 365 250                                                      | 36                   | 13 195         | нет         |
| Объект 4      | 414 960 000                                                                                 | огороженная территория          | 0                                              | 414 960 000                                                     | 17                   | 100 000        | нет         |
| Объект 5      | 16 632 486                                                                                  | нет                             | 9                                              | 18 129 410                                                      | 30                   | 3 354          | нет         |
| Объект 6      | 167 021 400                                                                                 | нет                             | 9                                              | 182 053 326                                                     | 21                   | 53 575         | нет         |
| Объект 7      | 15 872 220                                                                                  | нет                             | 9                                              | 17 300 720                                                      | 25                   | 3 386          | нет         |
| Объект 8      | 29 047 200                                                                                  | нет                             | 9                                              | 31 661 448                                                      | 18                   | 7 100          | нет         |
| Объект 9      | 25 935 000                                                                                  | нет                             | 9                                              | 28 269 150                                                      | 16                   | 5 416          | нет         |
| Объект 10     | 42 647 400                                                                                  | нет                             | 9                                              | 46 485 666                                                      | 11                   | 9 480          | нет         |
| Объект 11     | 13 923 000                                                                                  | нет                             | 9                                              | 15 176 070                                                      | 49                   | 5 000          | нет         |
| Объект 12     | 11 138 400                                                                                  | нет                             | 9                                              | 12 140 856                                                      | 49                   | 4 000          | нет         |
| Объект 13     | 29 754 000                                                                                  | огорожен с 1-ой стороны         | 7                                              | 31 836 780                                                      | 40                   | 14 468         | нет         |
| Объект 14     | 122 850 000                                                                                 | нет                             | 9                                              | 133 906 500                                                     | 18                   | 39 997         | нет         |
| Объект 15     | 1 037 400 000                                                                               | нет                             | 9                                              | 1 130 766 000                                                   | 13                   | 404 871        | нет         |
| Объект 16     | 89 262 000                                                                                  | нет                             | 9                                              | 97 295 580                                                      | 48                   | 29 000         | нет         |

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

Следующим этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие иных характеристик, в части наличия или отсутствия обременений.

Поправка на иные характеристики, в части наличия обременений.

Объект оценки имеет обременения, описанные в разд. 2.2 настоящего отчета.

Объекты-аналоги обременений не имеют.

В рамках настоящего отчета величина данной поправки определена на основе данных, представленных на сайте <https://statirelt.ru>.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия недостатков, представлены в табл. 61.

Таблица 61.

**Данные об изменении цен в зависимости от наличия недостатков**

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 Статирелт 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 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:<br>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**;<br>2. Земельные участки с вырванными или изрезанной формой, обусловленной порословым рельефом местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки подстилаемые, расположенные в балке, овраге или в подстилаемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов;<br>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. Проверка или в качестве альтернативы применения этой корректировки рекомендуется произвести расчет доли затрат (в рыночных ценах) по приведенному исследуемому участку (к объекту, инженерно-техническому и экономическому состоянию сравнимого (оценываемого) участка. В типичном для рынка случае доля таких затрат будет соответствовать корректировке «Статирелт». В некоторых случаях (например, для уникальных участков или неостроенных рынком (проектируемых) участков) доля таких затрат будет отличаться от значения корректировки «Статирелт».

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

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3698-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2025-goda>.

Формула для расчета значения данной поправки имеет следующий вид:

Передан через Диадок 26.02.2025 13:45 GMT+03:00

b7d79b2d-6057-4e6b-abc1-d16b7ebdfc5e

Страница 115 из 198

$$П = \left( \frac{K_{оц}}{1} - 1 \right) * 100\%,$$

где:

$K_{оц}$  - верхняя граница (т.к. данное обременение не является существенным) значения коэффициента наличия «ухудшающего» фактора для объекта оценки.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки для всех объектов-аналогов, составит:

$$П = \left( \frac{0,91}{1} - 1 \right) * 100\% = -9\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 62.

Таблица 62.

**Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие иных характеристик, в части наличия обременения**

| Объект-аналог | Цена объекта-аналога после поправки на наличие ограждения, руб. | Иные характеристики | Поправка на иные характеристики, % | Цена объекта-аналога после поправки на иные характеристик, руб. | Удаление от МКАД, км | Площадь, кв. м |
|---------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|
| Объект 1      | 111 945 834                                                     | нет                 | -9                                 | 101 870 709                                                     | 10                   | 22 908         |
| Объект 2      | 90 461 280                                                      | нет                 | -9                                 | 82 319 765                                                      | 27                   | 22 453         |
| Объект 3      | 24 365 250                                                      | нет                 | -9                                 | 22 172 378                                                      | 36                   | 13 195         |
| Объект 4      | 414 960 000                                                     | нет                 | -9                                 | 377 613 600                                                     | 17                   | 100 000        |
| Объект 5      | 18 129 410                                                      | нет                 | -9                                 | 16 497 763                                                      | 30                   | 3 354          |
| Объект 6      | 182 053 326                                                     | нет                 | -9                                 | 165 668 527                                                     | 21                   | 53 575         |
| Объект 7      | 17 300 720                                                      | нет                 | -9                                 | 15 743 655                                                      | 25                   | 3 386          |
| Объект 8      | 31 661 448                                                      | нет                 | -9                                 | 28 811 918                                                      | 18                   | 7 100          |
| Объект 9      | 28 269 150                                                      | нет                 | -9                                 | 25 724 927                                                      | 16                   | 5 416          |
| Объект 10     | 46 485 666                                                      | нет                 | -9                                 | 42 301 956                                                      | 11                   | 9 480          |
| Объект 11     | 15 176 070                                                      | нет                 | -9                                 | 13 810 224                                                      | 49                   | 5 000          |
| Объект 12     | 12 140 856                                                      | нет                 | -9                                 | 11 048 179                                                      | 49                   | 4 000          |
| Объект 13     | 31 836 780                                                      | нет                 | -9                                 | 28 971 470                                                      | 40                   | 14 468         |
| Объект 14     | 133 906 500                                                     | нет                 | -9                                 | 121 854 915                                                     | 18                   | 39 997         |
| Объект 15     | 1 130 766 000                                                   | нет                 | -9                                 | 1 028 997 060                                                   | 13                   | 404 871        |
| Объект 16     | 97 295 580                                                      | нет                 | -9                                 | 88 538 978                                                      | 48                   | 29 000         |

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

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния<sup>3</sup> основных количественных характеристик объектов на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента корреляции свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 63.

Таблица 63.

**Результаты расчета коэффициента корреляции**

| Наименование характеристики | Коэффициент корреляции |
|-----------------------------|------------------------|
| Удаление от МКАД            | -0,5                   |
| Площадь                     | -0,3                   |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что основной характеристикой, влияющей на цену продажи рассматриваемых объектов, является:

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,5);

Количественную характеристику «площадь объекта» целесообразно рассматривать в качестве

<sup>3</sup> 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)



дополнительной характеристики, влияющей на цену продажи объекта, т.к. для данной характеристики отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,3).

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым, представлены в табл. 64.

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов оценщик использовал логарифм площади.

Таблица 64.

**Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым**

| Объект-аналог | Характеристика объекта |                |                  |                           |
|---------------|------------------------|----------------|------------------|---------------------------|
|               | Удаление от МКАД, км   | Площадь, кв. м | Логарифм площади | Удельная цена, руб./кв. м |
| Объект 1      | 10                     | 22 908         | 10,0392          | 4 447                     |
| Объект 2      | 27                     | 22 453         | 10,0192          | 3 666                     |
| Объект 3      | 36                     | 13 195         | 9,4876           | 1 680                     |
| Объект 4      | 17                     | 100 000        | 11,5129          | 3 776                     |
| Объект 5      | 30                     | 3 354          | 8,1179           | 4 919                     |
| Объект 6      | 21                     | 53 575         | 10,8888          | 3 092                     |
| Объект 7      | 25                     | 3 386          | 8,1274           | 4 650                     |
| Объект 8      | 18                     | 7 100          | 8,8679           | 4 058                     |
| Объект 9      | 16                     | 5 416          | 8,5971           | 4 750                     |
| Объект 10     | 11                     | 9 480          | 9,1569           | 4 462                     |
| Объект 11     | 49                     | 5 000          | 8,5172           | 2 762                     |
| Объект 12     | 49                     | 4 000          | 8,2940           | 2 762                     |
| Объект 13     | 40                     | 14 468         | 9,5797           | 2 002                     |
| Объект 14     | 18                     | 39 997         | 10,5966          | 3 047                     |
| Объект 15     | 13                     | 404 871        | 12,9113          | 2 542                     |
| Объект 16     | 48                     | 29 000         | 10,2751          | 3 053                     |

Источник: 1. Анализ оценщика.

На основе полученного массива данных была сформирована модель удельной цены с учетом всех ценообразующих факторов.

В качестве исходных данных использовались значения количественных характеристик (факторов):

- удаление объекта от МКАД;
- логарифм площади объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 9.

| Результаты регрессии            |                  |                    |              |              |             |              |              |
|---------------------------------|------------------|--------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| <b>Регрессионная статистика</b> |                  |                    |              |              |             |              |              |
| Множественный R                 | 0,801285456      |                    |              |              |             |              |              |
| R-квадрат                       | 0,642058382      |                    |              |              |             |              |              |
| Нормированный R-квадрат         | 0,586990441      |                    |              |              |             |              |              |
| Стандартная ошибка              | 648,2880521      |                    |              |              |             |              |              |
| Наблюдения                      | 16               |                    |              |              |             |              |              |
| <b>Дисперсионный анализ</b>     |                  |                    |              |              |             |              |              |
|                                 |                  | df                 | SS           | MS           | F           | Значимость F |              |
| Регрессия                       |                  | 2                  | 9800352,819  | 4900176,41   | 11,85938598 | 0,001258286  |              |
| Остаток                         |                  | 13                 | 5463606,181  | 420277,3985  |             |              |              |
| Итого                           |                  | 15                 | 15263959     |              |             |              |              |
| <b>Коэффициенты</b>             |                  |                    |              |              |             |              |              |
|                                 | Y-пересечение    | стандартная ошибка | t-статистика | P-Значение   | Нижние 95%  | Верхние 95%  | Нижние 95,0% |
| 202                             | Свободный        | 9782,788131        | 1488,878618  | 6,570573323  | 1,79533E-05 | 6566,259437  | 12999,31282  |
| 203                             | Удаление от МКАД | -56,91324326       | 13,18806625  | -4,315510869 | 0,000838826 | -85,40432818 | -28,42215835 |
| 204                             | Площадь, кв. м   | -493,5690684       | 135,1010362  | -3,653332959 | 0,002918694 | -785,4371119 | -201,7010249 |

**Рис. 9. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»**

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет заметный коэффициент детерминации (0,64). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:



$$C_{уд.} = 9782,786131 - 56,9132432 \cdot R - 493,569068 \cdot \ln(S_{об.}),$$

где:

$R$  - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$  - площадь объекта, кв. м/

#### Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

При расчете удельной стоимости для объекта (объектов) оценки использовались следующие исходные данные:

$R$  - удаление от МКАД - 7 км, что соответствует фактическим данным;

$S$  - площадь объекта (объектов) – 3 900 кв. м, что соответствует данным, представленным в Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки без учета обременения в виде аренды, с учетом округлений, представлены в табл. 65.

Таблица 65.

#### Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, без учета обременений

| № п/п | Кадастровый номер | Удаление от МКАД, км | Площадь, кв. м | Удельная стоимость, руб./кв. м |
|-------|-------------------|----------------------|----------------|--------------------------------|
| 1     | 50:15:040405:500  | 7                    | 3 900          | 5 300                          |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Стоимость объекта (объектов) оценки, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$  – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$  – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, без учета обременения в виде аренды, с учетом округлений, представлены в табл. 66.

Таблица 66.

#### Результаты расчета стоимости каждого из оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Удельная стоимость, руб./кв. м | Стоимость, руб. |
|-------|-------------------|----------------|--------------------------------|-----------------|
| 1     | 50:15:040405:500  | 3 900          | 5 300                          | 20 670 000      |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

#### Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков использовался метод кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставку дисконтирования для приведения денежного потока до налогообложения к дате анализа и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемыми.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска (премии за различные виды рисков, связанные со спецификой оцениваемого объекта). За базу для расчета принимается ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$R_{капит.} = R_f + \Pi_{риск инв.} + \Pi_{ликв.} + \Pi_{инв.менед.},$$

где:



$R_f$  – безрисковая ставка;

$P_{\text{риск инв.}}$  - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$P_{\text{ликв}}$  - поправка на низкую ликвидность;

$P_{\text{инв.менед}}$  - премия за инвестиционный менеджмент.

**Безрисковая ставка** отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

**Премия за риск** отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

#### Определение безрисковой ставки.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.
- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- ставку рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- государственные облигации РФ.
- Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.
- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

Итоговая расчетная зависимость, для определения  $R_f$  – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:



$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

$R_f$  - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$  - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

$I$  - размер среднегодовой инфляции.

Значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям, принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2024 -2025 г.г. (период с 26.08.2024 по 25.02.2025 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. 67.

Таблица 67.

Рассчитанные средние значения бескупонной доходности

| Срок, лет | Срок, мес. | Среднее значение бескупонной доходности, % |
|-----------|------------|--------------------------------------------|
| 0,25      | 3          | 19,95                                      |
| 0,5       | 6          | 19,95                                      |
| 0,75      | 9          | 19,89                                      |
| 1         | 12         | 19,8                                       |
| 2         | 24         | 19,25                                      |
| 3         | 36         | 18,63                                      |
| 5         | 60         | 17,53                                      |
| 7         | 84         | 16,74                                      |
| 10        | 120        | 15,98                                      |
| 15        | 180        | 15,3                                       |
| 20        | 240        | 14,94                                      |
| 30        | 360        | 14,59                                      |

Источник: 1. [https://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=26.08.2024&UniDbQuery.To=25.02.2025](https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=26.08.2024&UniDbQuery.To=25.02.2025).

2. Расчеты оценщика.

Для оцениваемого земельного участка принимается срок аренды 3 мес. (0,25 года), чему соответствует безрисковая ставка в размере 19,95% (см. табл. 67).

Таким образом, для оцениваемого земельного участка значение данного показателя составит (оставшийся срок аренды 3 мес. или 0,25 года):

$$R_{ГКО-ОФЗ} = 19,95$$

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 5 лет представлены в табл. 68.

Таблица 68.

Данные о ретроспективных данных инфляции (ИПЦ) в России за последние 5 лет

| Период                    | Значение инфляции, % |
|---------------------------|----------------------|
| 2024                      | 9,51                 |
| 2023                      | 7,42                 |
| 2022                      | 11,92                |
| 2021                      | 8,39                 |
| 2020                      | 4,91                 |
| Среднее значение инфляции | 8,43                 |





Период

Значение инфляции, %

Подтверждение информации

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 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 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  |

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:

$$K_{\text{скор.}} = \frac{1 + 19,95 / 100}{1 + 8,43 / 100} - 1 = 0,1062, \text{ что соответствует } 10,62\%$$

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 10,62%.

#### 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. 69.

Таблица 69.

| Факторы риска, влияющие на объект недвижимости                                                                                                                      |                 |   |   |   |   |      |   |   |   |   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---|---|---|---|------|---|---|---|---|----|
| Вид и наименование риска                                                                                                                                            | Категория риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5    | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| <b>Систематический риск</b>                                                                                                                                         |                 |   |   |   |   |      |   |   |   |   |    |
| Ухудшение общей экономической ситуации                                                                                                                              | динамичный      |   |   |   |   | 1    |   |   |   |   |    |
| Увеличение числа конкурирующих объектов                                                                                                                             | динамичный      |   |   |   |   |      |   | 1 |   |   |    |
| Изменение федерального или местного законодательства                                                                                                                | динамичный      |   | 1 |   |   |      |   |   |   |   |    |
| <b>Несистематический риск</b>                                                                                                                                       |                 |   |   |   |   |      |   |   |   |   |    |
| 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 | 1    | 0 | 1 | 0 | 0 | 0  |
| Взвешенный итог                                                                                                                                                     |                 | 9 | 6 | 0 | 0 | 5    | 0 | 7 | 0 | 0 | 0  |
| Сумма                                                                                                                                                               |                 |   |   |   |   | 27   |   |   |   |   |    |
| Количество факторов                                                                                                                                                 |                 |   |   |   |   | 14   |   |   |   |   |    |
| Средневзвешенное значение балла                                                                                                                                     |                 |   |   |   |   | 1,93 |   |   |   |   |    |
| Величина поправки за риск (1 балл = 1%)                                                                                                                             |                 |   |   |   |   | 1,93 |   |   |   |   |    |

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 3,2 до 10 мес.

В рамках настоящего отчета использовалось среднее значение указанного диапазона в размере 6,7 мес.  $((10+(3,2+5,2)/2+6)/3=6,7)$ .

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объекта равного 6,7 мес., для оцениваемого земельного участка, составит:

$$r_{ликв} = \frac{10,62\% * 6,7}{12} = 5,93\%$$

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

$$П_{ликв.} = \left( \frac{5,93/100}{1 - 5,93/100} \right) * 100 = 6,3\%$$

#### Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премию (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5%.

Ввиду того, что оцениваемый земельный участок сдан в аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды. В сложившейся ситуации (существенно маленький срок аренды объекта) значение данного риска экспертно оценивается на уровне 0,5%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 70.

Таблица 70.

| Результаты расчета ставки дисконтирования            |                        |
|------------------------------------------------------|------------------------|
| Наименование показателя                              | Значение показателя, % |
| Безрисковая ставка                                   | 10,62                  |
| Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости | 1,930                  |
| Премия за низкую ликвидность                         | 6,30                   |
| Премия за инвестиционный менеджмент                  | 0,5                    |
| Годовая ставка дисконтирования                       | 19,35                  |
| Ежемесячная ставка дисконтирования                   | 1,49                   |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

#### Приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Как отмечалось ранее базовая расчетная зависимость для расчета стоимости объекта (объектов) оценки имеет следующий вид:

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

где:

$CF_i$  - денежный поток периода прогноза;

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

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

$TV$  - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей  $PV = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i}$  может быть

представлена зависимостью вида  $\frac{1 - (1+r)^{-T}}{r}$  [8].

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать стоимость земельного участка свободного от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3y} = (A - OP) * \frac{1 - (1+r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{3y}}{(1+r)^T},$$

где:





$A$  - размер арендной платы для оцениваемого земельного участка, руб./мес.;

$OP$  - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.;

$T$  - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.;

$r$  - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

$C'_{3Y}$  - стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

*Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемых земельных участков после окончания Договоров аренды.*

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$D = \frac{1}{(1+r)^T},$$

где:

$r$  - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше;

$T$  - оставшийся срок аренды земельных участков, мес.

Рассчитанное значение дисконтного множителя для продажи оцениваемого земельного участка после окончания Договора аренды, составит:

$$D = \frac{1}{(1+1,49/100)^3} = 0,9566$$

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 71.

Таблица 71.

**Результаты расчета значения 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 |
|-------------------|---------------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 50:15:0040405:500 | 20 670 000                      | -1 953                 | 3                            | 1,49                    | -5 689                         | 0,9566                                                  | 19 772 922                                     | 19 767 233                                 | 19 770 000                                                     |

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 размещения объектов коммунального хозяйства, площадь 3 900 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый номер: 50:15:0040405:500, 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:

**19 770 000 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 размещения объектов коммунального хозяйства, площадь 3 900 кв. м, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кадастровый номер: 50:15:0040405:500, 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:

**19 770 000**

**(Девятнадцать миллионов семьсот семьдесят тысяч)  
рублей**

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

Оценщик

И.А. Чужмаков

Генеральный директор

Р.С. Луценко



**РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ****1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

**2. Справочная литература**

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2024. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2024 год.
5. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 34, 2024 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

**3. Методическая литература**

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.





**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ**  
**ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ**



1. <https://m2.ru/moskovskaya-oblast/nedvizhimost/prodazha-uchastka-229-sotok-7ee064ca-e439-44f1-befc-db2ebae27470/>

Продажа участка, 229 соток, ИЖС — Московская область, метро Котельники, городской округ Люберцы, поселок городского типа Жилино-1 — m2.ru, объявление 7064439441227470

Частная жизнь Ревизоры и агенты Партнеры

Новостройки Ипотека Сделка Проверка Защита сделки САМОЛЕТ

Москва Войти

Продажа участка, 229 соток

6 просмотров, 0 закладки

**Продажа участка, 229 соток**

Московская область, городской округ Люберцы, поселок городского типа Жилино-1 • до центра 24,3 км

Котельники 44 мин. Жулебино 50 мин. Выхино 52 мин.



110 000 000 ₽

480 349 ₽/сот.

Статус участка ИЖС

ИЖС-НЕДВИЖИМОСТЬ

Показать телефон

Расчитать ипотеку

Квартиры от 4,1 млн ₽

САМОЛЕТ

Площадь участка 229 соток

Статус участка ИЖС

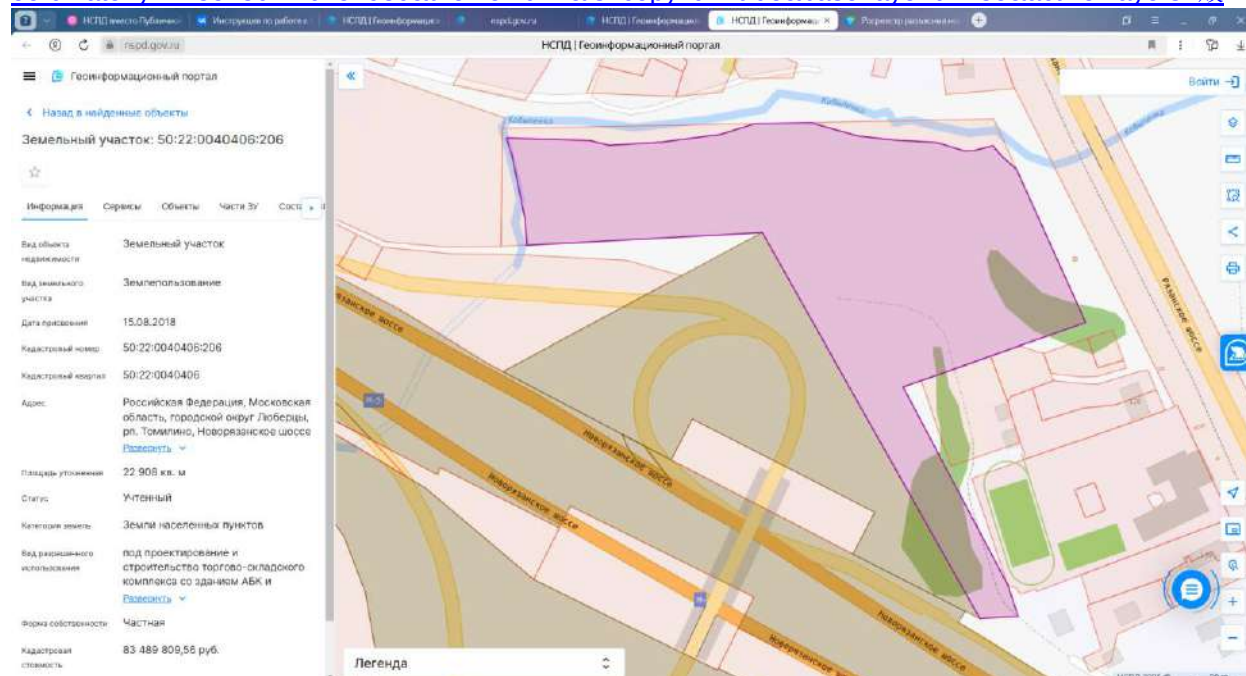
**Описание**

Номер лота: 11028 Россия, Московская область, городской округ Люберцы, поселок Жилино-1 Шоссе Новорязанское, Рязанское Площадь участка 229 00 соток. В 2025 г. о. Люберцы станет МОСКВОЙ УНИКАЛЬНОЕ РАСПОЛОЖЕНИЕ УЧАСТКА и одно из самых выгодных предложений ЦЕНА-КАЧЕСТВО на рынке! Получено ГПЗУ - по запросу отправляем Земельный участок имеет следующие основные характеристики: Местонахождение: в 10 км от МКАД по Новорязанскому шоссе (на первой линии, примыкает к трассе) Адрес: 26-й км Новорязанского шоссе, Томшино рп., город Люберцы, Московская область. Площадь земельного участка: 22 908 кв.м. (чуть меньше 2,3 гектаров). Кадастровая стоимость: 86 777 336,64 рублей. Сумма налога на недвижимость: 1 300 000 рублей в год. Разрешенное использование по документу: под проектирование и строительство торгово-складского комплекса со зданием АБК и гостевой автостоянкой. Отличительная особенность Проекта: РАСПОЛОЖЕНИЕ земельного участка - участок располагается на первой линии Новорязанского шоссе (ТРАССА М-5), примыкает к Новорязанскому шоссе по направлению к МКАД (расстояние до МКАД менее 10 км) и при этом расположен в черте города Люберцы. Доступность прямого съезда/выхода с Трассы М-5 на МКАД по существующей транспортной развязке Предлагаем рассмотреть земельный участок под Проект: строительства торгового, складского/логистического комплекса или объекта придорожного сервиса. Этаж 1 из 1. Центральные коммуникации: электричество находится по границе участка, газ находится по границе участка, водоснабжение находится по границе участка, канализация находится по границе участка. Возможна ипотека. Свободная продажа. В собственности КАТЕГОРИЯ ЗЕМЛИ: Земли населенных пунктов (поселений) ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: Для размещения объектов торговли.

Скрыть

Добавлено 6 апреля 2024 г., обновлено вчера

[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.09352819395792&coordinate\\_x=4223834.489316619&coordinate\\_y=7485230.426154936&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&baseLayerId=235&active\\_layers=駿](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.09352819395792&coordinate_x=4223834.489316619&coordinate_y=7485230.426154936&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿)





2.

[https://www.avito.ru/monino/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_225\\_ga\\_promnaznacheniya\\_4795251652?context=H4sIAAAAAAAAwE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFBvaW9yaXR5IjE7czoxOiJ4IjEzOjE2OjIjHNGRDWmo4REILRTI4cDdtlit93NoC8D8AAAA](https://www.avito.ru/monino/zemelnye_uchastki/uchastok_225_ga_promnaznacheniya_4795251652?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnB2NhbFBvaW9yaXR5IjE7czoxOiJ4IjEzOjE2OjIjHNGRDWmo4REILRTI4cDdtlit93NoC8D8AAAA)

Участок 2,25 га (промназначения) на продажу в Моноино | Продажа земельных участков в Моноино | Авито

Для бизнеса Карьера в Авто Помощь Календари Польза

Мои объявления Игры Помощь

80 000 000 ₽  
356 547 ₽ за сотку

8 958 493-12-00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прокат? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Бизнес-Партнер  
Агентство  
На Авито с февраля 2023  
Реквизиты проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Мартыросян Давид

доброград

КВАРТИРЫ И ТАУНХАУСЫ РЯДОМ С ГОЛЬФ-ПОЛЕ

Сообщения

Об участке

Площадь: 224,5 сот. Расстояние от МКАД: 25 км

Расположение

Участок 2,25 га (промназначения) на продажу в Моноино | Продажа земельных участков в Моноино | Авито

80 000 000 ₽  
356 547 ₽ за сотку

8 958 493-12-00

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прокат? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Бизнес-Партнер  
Агентство  
На Авито с февраля 2023  
Реквизиты проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Мартыросян Давид

ВАША ЗАГОРОДНАЯ ДАЧА в 2,5 ч от Москвы

ФИЗТЕХСИТИ ЖИВИ В ГОТОВОМ ДОМЕ ОТ 7,7 МЛН.Р

В МИН. м. Юсупово

ОСНОВА ВЫДАЕМ КЛЮЧИ

Реклама застройщика ОСНОВА

Сообщения

Об участке

Площадь: 224,5 сот. Расстояние от МКАД: 25 км

Расположение

Московская обл., Богородский г.о., рп. Обухово  
Горьковское шоссе, 25 км

Скрыть карту

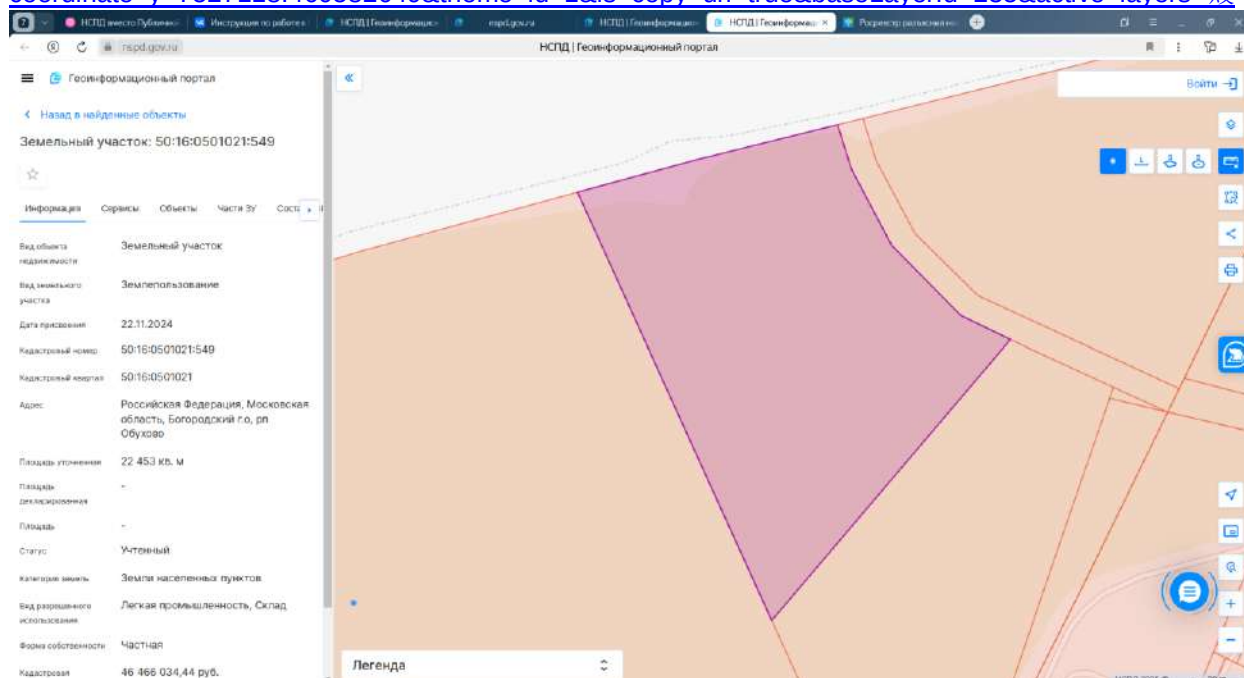
Описание

Земельный участок промышленного назначения. Кадастровый номер 50:16:0501021:549. Категория земель - земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: Легкая промышленность. Склады. ГАЗ проходит по границе участка, есть возможность подключиться. Рядом населенные пункты Моноино, Балабаново, Обухово. Участок не освещен.

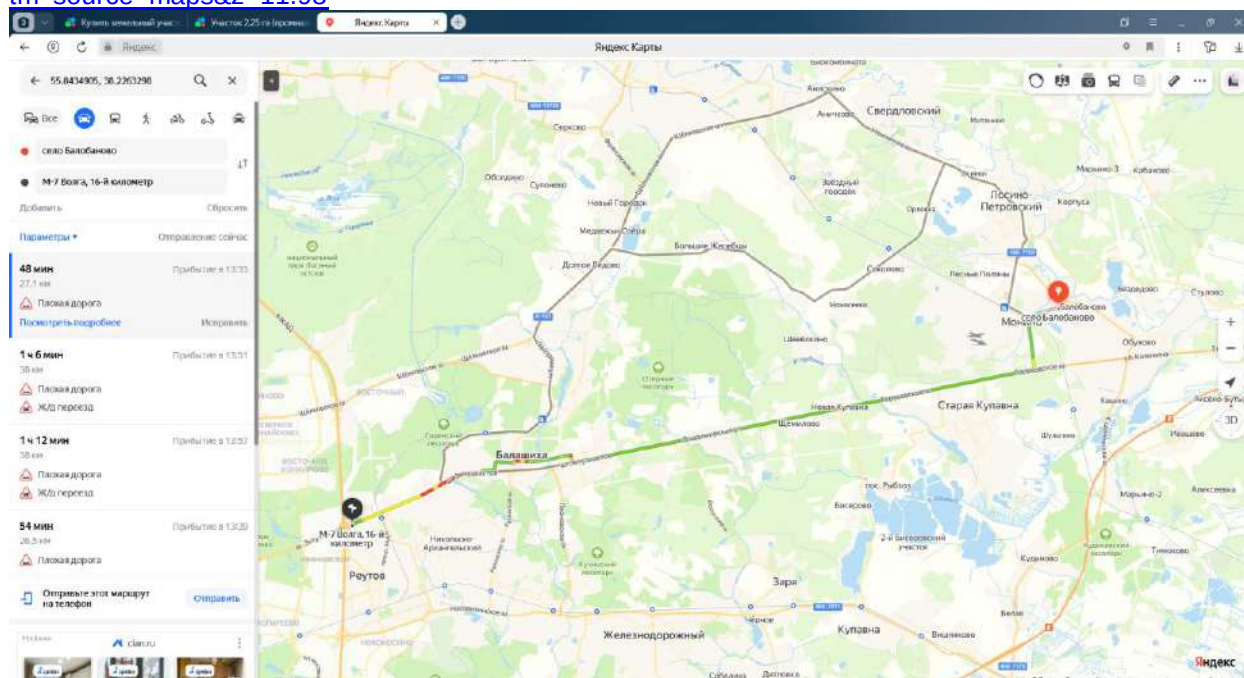
№ 4795251652 - 19 февраля в 18:32 - 43 просмотра (+5 сегодня)

Позвонить

[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.172434165127953&coordinate\\_x=4255299.541228786&coordinate\\_y=7527118.460582649&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&baseLayerId=235&active\\_layers=駿](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.172434165127953&coordinate_x=4255299.541228786&coordinate_y=7527118.460582649&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿)



[https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/?ll=38.064134%2C55.821999&mode=routes&rtxt=55.843491%2C38.226330~55.778062%2C37.846977&rtt=auto&ruri=~&utm\\_campaign=desktop&utm\\_medium=search&utm\\_source=maps&z=11.98](https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/?ll=38.064134%2C55.821999&mode=routes&rtxt=55.843491%2C38.226330~55.778062%2C37.846977&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.98)



3. <https://ramenskoe-1.n1.ru/view/109571945/>

Объявление №109571945 - продажа земли в Раменском, Центральный - N1.RU Раменский район, Раменское

Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще - Личный кабинет - Добавить объявление

Недвижимость в Раменском - Продажа - Земля - Коммерческое здание




8 избранное Поделился Поискался Мечтается Следить за ценой

**Продам коммерческую землю, Раменское**

25 500 000 Р  
194 656 Р/сотку

26 июня Обн. 8 окт



Раменский район - Раменское

**Внешний пользователь**  
ДОМУС  
Внешний пользователь  
+7 962 368-86-96

Законно. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются.  
Не отправляйте предложение до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

Да Нет

Объявление №109571945 - продажа земли в Раменском, Центральный - N1.RU Раменский район, Раменское

Продам коммерческую землю, Раменское

25 500 000 Р  
194 656 Р/сотку

26 июня Обн. 8 окт



Раменский район - Раменское

**Параметры**

Площадь участка 131 сотки

Арт. 65589808 Агентство недвижимости "Домус" предлагает приобрести земельный участок площадью 1,31 Га. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения. Участок без обременений и ограничений. Адрес: Московская область, г. Раменское, 1-й км автодороги М5К Раменское 33 км от МКАД по Новорязанскому шоссе или Егорьевскому шоссе. Участок подходит под ипотеку, помогаем в оформлении ипотеки. Участок оформлен на физическое лицо. Уникальная транспортная доступность: — Московское малое бетонное кольцо А-107 в 1-ом км, — Новорязанское шоссе М-5 в 13-ти км от участка, — Егорьевское шоссе в 15-ти км от участка, — Московская кольцевая автомобильная дорога в 35-ти км, — Город Раменское в 7-ми км.

Асфальтированный подъезд 150 кВт заведено на участок. Огражден забором с двух сторон.

**Внешний пользователь**  
ДОМУС  
Внешний пользователь  
+7 962 368-86-96

Законно. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются.  
Не отправляйте предложение до просмотра

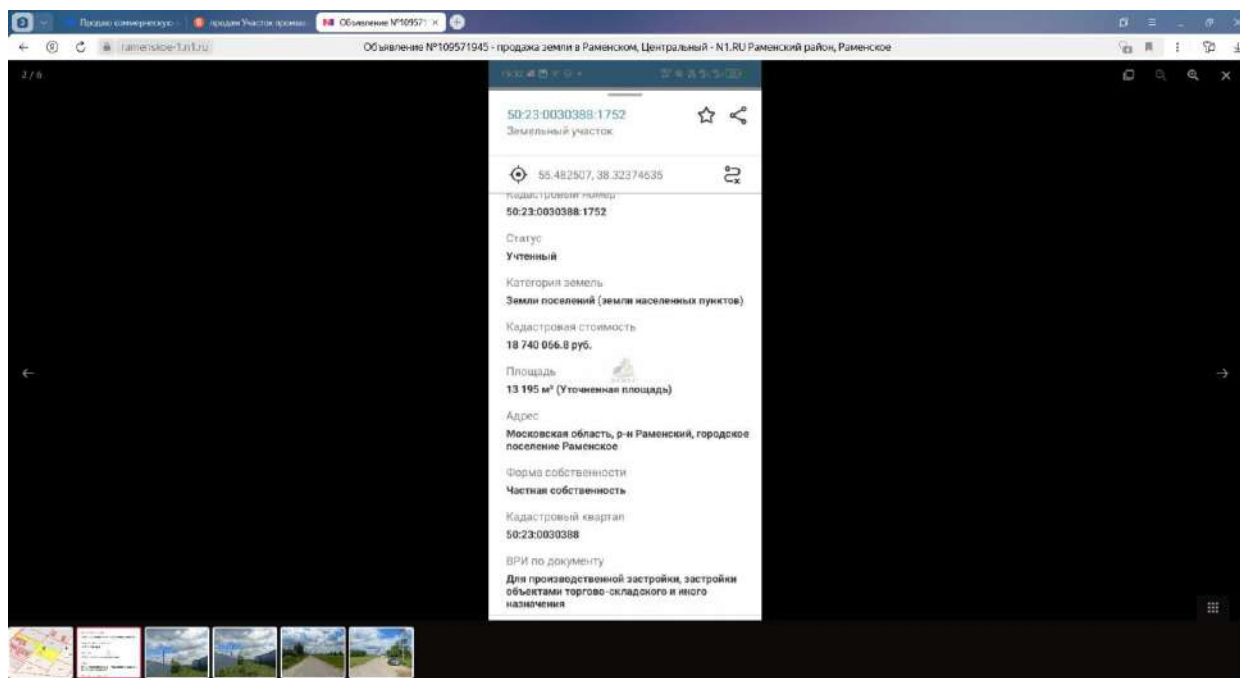
Подтвердилась информация в объявлении?

Да Нет

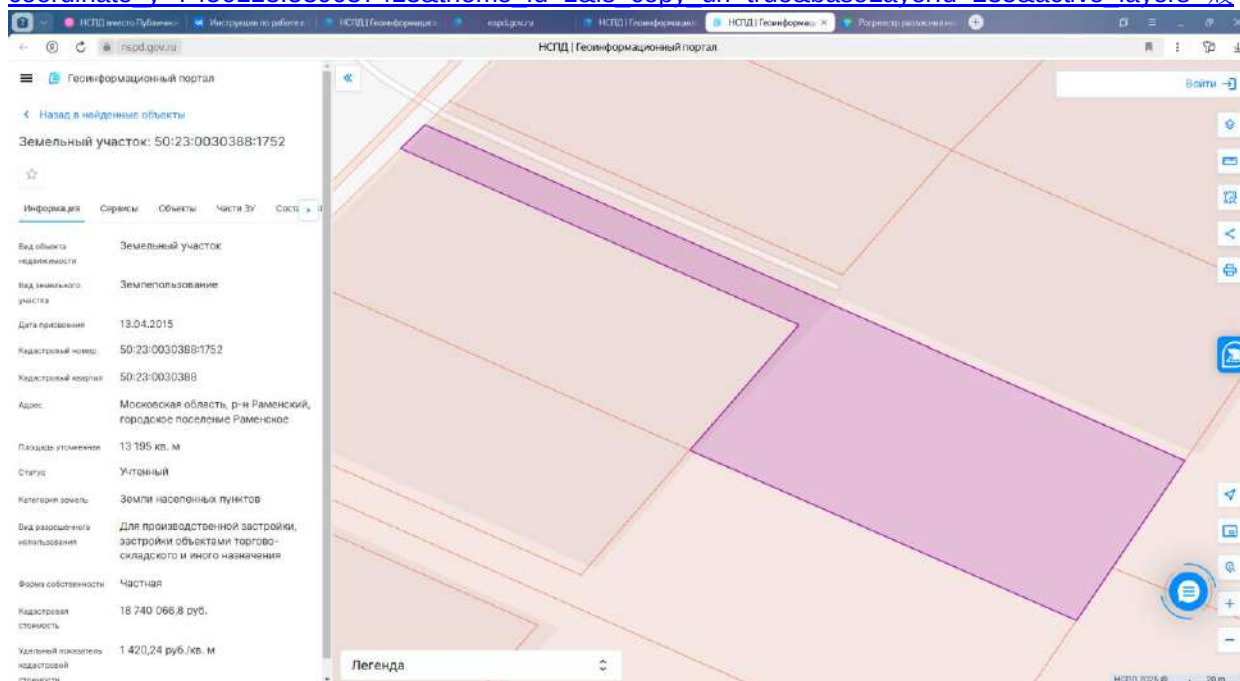
Не дозвонился

Написать сообщение





[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.462832322334037&coordinate\\_x=4266113.225937575&coordinate\\_y=7456113.530637413&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&baseLayerId=235&active\\_layers=駿](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.462832322334037&coordinate_x=4266113.225937575&coordinate_y=7456113.530637413&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿)



4.

[https://domclick.ru/card/sale\\_commercial\\_land\\_2056664360?utm\\_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F](https://domclick.ru/card/sale_commercial_land_2056664360?utm_referrer=https%3A%2F%2Fya.ru%2F)

The screenshot shows a real estate listing on the Domclick website. The main image is an aerial view of a large, rectangular land plot with some infrastructure. To the right of the image is a summary box with the price 400,000,000 RUB and the agent's name, Maksim Nerepin. Below the image, the location is specified as Balashikha, Moscow region. The plot area is 1000 sq.m. The description lists various features like power supply, gas, and roads. A second, smaller screenshot below shows the same listing but with additional details about the location and infrastructure, including distances to highways and roads.

**Домклик** Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал Ресурсы САМОЛЕТ

Земельный участок, 1000 сот.  
**400 000 000 Р**  
 400 000 руб./сот.  
 МН Максим Неретин  
 Access Realty  
 +7 977 964-05-76

Московская область, городской округ Балашиха, деревня Дятловка, вл57А

Площадь участка  
1000 сот.

**Описание**  
 id: 4093.  
 Продажа. Земельный участок, деревня Дятловка, городской округ Балашиха, Московская область  
 Общие характеристики:  
 1. Тип - Greenfield  
 2. Площадь - от 500 сот.  
 3. Мощность - до 50 MWt  
 4. Тип газа - Магистральный высокого давления  
 5. Дороги - плиты ПАФ  
 6. Категория - Земли населенных пунктов  
 7. ВРИ - производственная деятельность

Расположение: Удобная транспортная доступность до всех крупных магистралей, что дает возможность развития транзитной и быстрой логистики.

МКАД - 17 км  
 ЦКАД - 25 км  
 Развязка с трассой М12 - 2 км  
 Нововинновское шоссе - 2 км

Стоимость - 400 000 руб./1 сот. [Скрыть](#)

Обновлено 8 февраля 2025 10:10

5. <https://www.cian.ru/sale/commercial/296318565/>

Купить коммерческую землю 33 сот. ул. Шосейная, 23, Московская область, Раменский муниципальный округ, Сафоновое деревня м. Ипподром - база ЦИАН, объявление 296318565

**Продаётся коммерческая земля, 33 сот.**

Московская область, Раменский муниципальный округ, Сафоновое деревня, ул. Шосейная, 23. На карте

/// Раменское шоссе: 27 км от МКАД /// Егорьевское шоссе: 42 км от МКАД

Ипподром: 8 мин. Раменское: 8 мин. Фабричная: 10 мин.

Общая площадь: 33 сот. 209 прокатных лет за аренду, 30 уникальных с марта 2024.

16 770 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например: 16 265 000

Цена за сотку: 508 192 Р

Налог: УСН

+7 916 601-95-62

Специалист работает с 8:00 по 21:00

Номер только для звонков, сообщения не действ.

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости  
Кредит-Центр  
Документы проверены

Риситор  
Виталий Гречук

8 фото

Купить коммерческую землю 33 сот. ул. Шосейная, 23, Московская область, Раменский муниципальный округ, Сафоновое деревня м. Ипподром - база ЦИАН, объявление 296318565

В городе Раменское, Московской области, в 30 км. от МКАД по Егорьевскому или Новорязанскому шоссе.

Земельный участок общей площадью 33,54 кв. м. Земли промышленности

Кадастровый номер 50:23:0020269-469

Разрешенное использование:

- Обслуживание автотранспорта
- Магазины
- Склады
- Бытовое обслуживание
- Объекты торговли
- Легкая промышленность
- Строительная промышленность и т.д.

Остались вопросы? Звоните! Хотите посмотреть? приезжайте!

Создать

Напишите автору

Связаться со мной Кадастровый номер Хочу посмотреть

16 770 000 Р

Следить за изменениями цены

Предложить свою цену

Например: 16 265 000

Цена за сотку: 508 192 Р

Налог: УСН

+7 916 601-95-62

Специалист работает с 8:00 по 21:00

Номер только для звонков, сообщения не действ.

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости  
Кредит-Центр  
Документы проверены

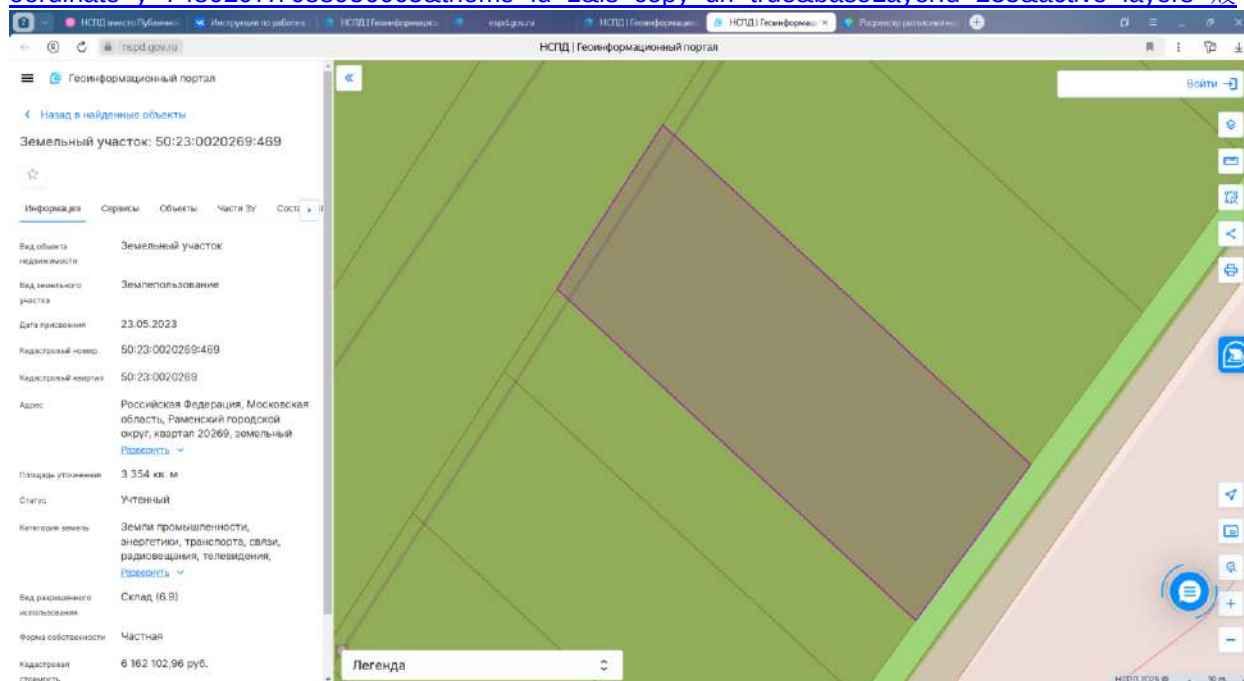
Риситор  
Виталий Гречук

Бизнес-центр PORT PLAZA

Продажа офисов и Т/Б от 228 000 кв.м., 150 метров от метро. Вид на набережную. Паркинг. Звоните!



[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.47247145343758&coordinate\\_x=4260686.296595543&coordinate\\_y=7480207.7088956665&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&baseLayerId=235&active\\_layers=駿](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.47247145343758&coordinate_x=4260686.296595543&coordinate_y=7480207.7088956665&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿)



6. <https://zhukovskij.n1.ru/view/106199310/>

Объявление №106199310 - продажа земли в Жуковском - N1.RU Жуковский

Продажа - Аренда - Новостройки - Журнал - Еще

Недвижимость в Жуковском - Продажа - Земля - Коммерческие земли



В избранное Поделись Сохрани Мечтай

**Продам коммерческую землю, Жуковский**  
12 дек 2023 Обл. 15 окт 24

**161 000 000 Р**  
300 373 Р/сотка

Внешний пользователь  
Внешний пользователь  
**+7 985 620-41-59**

Звонок. Сообщения в мессенджер и СМС не доставляются

Не оставляйте предложение для проработки

Подтвердилась информация в объявлении?

Да Нет

Объявление №106199310 - продажа земли в Жуковском - N1.RU Жуковский

**Продам коммерческую землю, Жуковский**  
12 дек 2023 Обл. 15 окт 24

**161 000 000 Р**  
300 373 Р/сотка



Жуковский

**Параметры**  
Площадь участка 536 соток

Продается участок 5,36 Га, (5:02:35040110:843) под возведение логистического комплекса. Участок расположен на пересечении Новорязанского шоссе и скоростной трассы 46К-5480, соединяющей Новорязанское шоссе с городом Жуковский. Энергообеспеченность, природный газ, асфальтированные подъездные пути.

Также готовы рассмотреть обмен земельного участка на коммерческую недвижимость в Москве.

В административном отношении участок находится на территории городского округа Жуковский Московской области.

Отличная транспортная доступность. Так как участок расположен в непосредственной близости от пересечения новорязанского шоссе и скоростной автодороги 46К-5480, соединяющей новорязанское шоссе с городом Жуковский, имеется возможность подъезда с различных направлений. Со стороны МКАД по новорязанскому шоссе (расстояние 21 км), со стороны ЦКАД по новорязанскому шоссе (расстояние 25 км), со стороны города Жуковский по скоростной автодороге 46К-5480 (расстояние 5,5 км). Есть возможность построения логистики с учетом возможностей терминалов (в том числе и железнодорожных разгрузочно-погрузочных площадок) международного аэропорта Жуковский, находящегося в 6,5 км от складского комплекса.

Свернуть

Внешний пользователь  
Внешний пользователь  
**+7 985 620-41-59**

Звонок. Сообщения в мессенджер и СМС не доставляются

Не оставляйте предложение для проработки

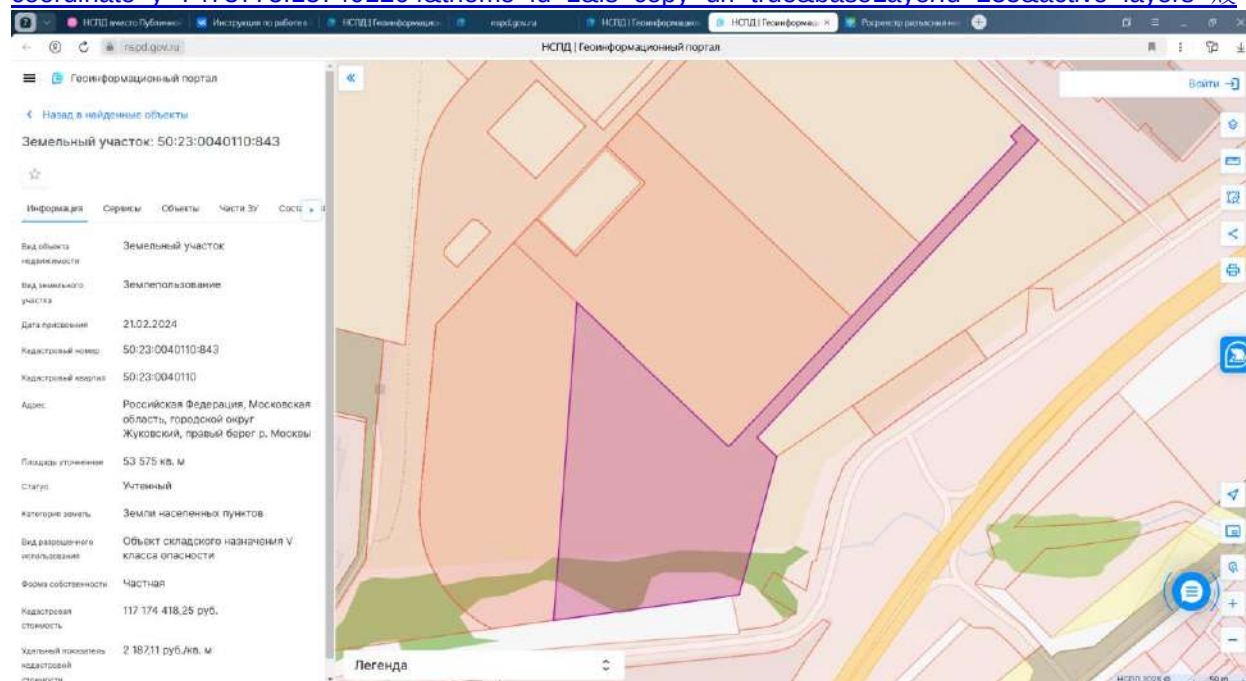
Подтвердилась информация в объявлении?

Да Нет

Не дозвонился

Написать сообщение

[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.00527192932673&coordinate\\_x=4235479.0250649415&coordinate\\_y=7473775.157401264&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&baseLayerId=235&active\\_layers=](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.00527192932673&coordinate_x=4235479.0250649415&coordinate_y=7473775.157401264&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=)





7.

[https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_72\\_sot\\_promnaznacheniya\\_3768498265](https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_72_sot_promnaznacheniya_3768498265)

Участок 34 сот. (промназначения) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авито

Для бизнеса Карьера в Авто Помощь Каталог Польза Мои объявления Игры Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Новосибирск, направление, район...

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

### Участок 34 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



15 300 000 Р  
480 000 Р за сотку

8 992 129-51-00

Написать сообщение  
Отвечает через 50 минут

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Был продавец? Торговали? Когда можно посмотреть?

АНСВОЕ ВЛАДЕНИЕ  
Агентство  
На Авито с июля 2018  
Закреплено 304 объявления

42 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Александр



FORLAND В ЛИЗИНГ  
ВЫГОДА ДО 800 000 РУБ.\*

Узнать больше Сообщения

---

### Об участке

Площадь: 34 сот. Расстояние от МКАД: 19 км

### Расположение

Московская обл., Раменский г.о., д. Жуково  
Новорязанское шоссе, 19 км



Скрыть карту

### Описание

Продается земельный участок промышленного назначения площадью 34 сот. С видом разрешенного использования "склады" в Раменском городском округе Московской области в 25 км от МКАД в д. Жуково в строящемся промышленном парке с благоустроенной дорожной территорией и контролем заезда.

Кадастровый номер:  
50:23:0040334.431

№ 3768498265 - вчера в 17:44 - 1938 просмотров (+2 сегодня)

Помогатель

15 300 000 Р  
480 000 Р за сотку

8 992 129-51-00

Написать сообщение  
Отвечает через 50 минут

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Был продавец? Торговали? Когда можно посмотреть?

АНСВОЕ ВЛАДЕНИЕ  
Агентство  
На Авито с июля 2018  
Закреплено 304 объявления

42 объявления пользователя

Подписаться на продавца

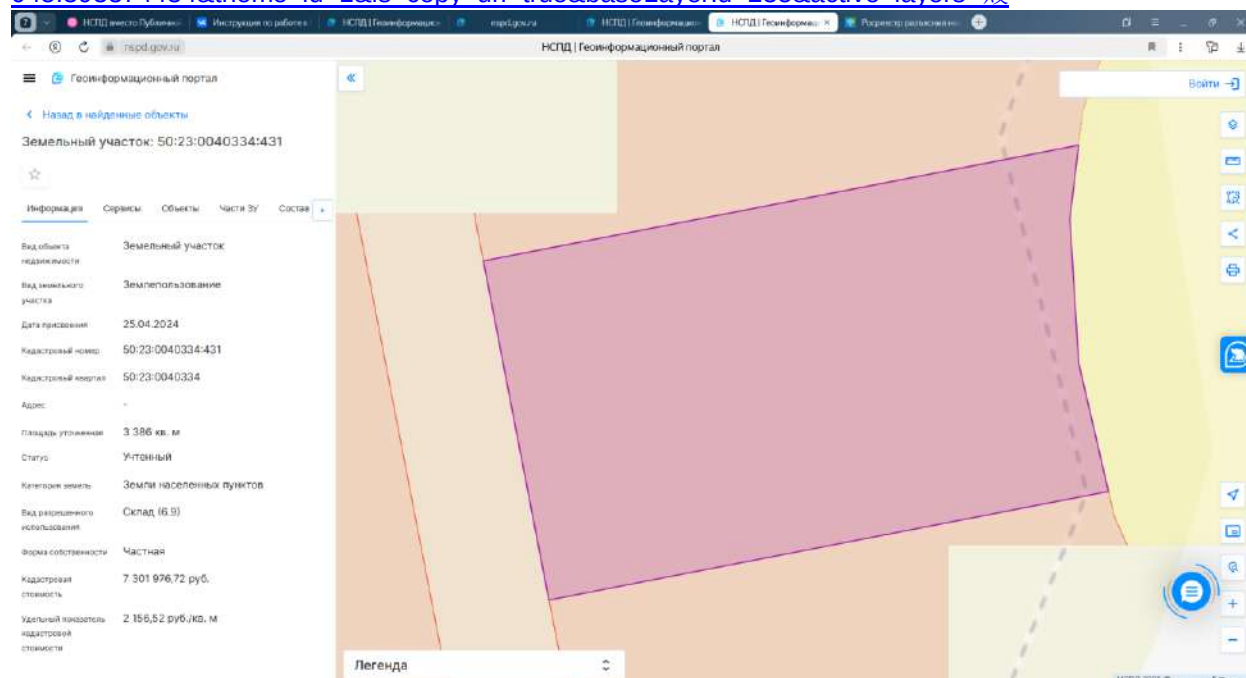
Контактное лицо  
Александр



Узнать больше

Сообщения

[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate\\_x=4231289.344852142&coordinate\\_y=7463045.393374434&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&baseLayerId=235&active\\_layers=駿](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=20&coordinate_x=4231289.344852142&coordinate_y=7463045.393374434&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿)



8.

[https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_71\\_sot\\_promnaznacheniya\\_4157242919?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOiEzOiJsbnBhYyW9yaXR5IitiOiE7czoXOiJ4IitzOiE2OiJ3SNTbORReHJiazNHR0hRIit9nfMw8i8AAAA](https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_71_sot_promnaznacheniya_4157242919?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOiEzOiJsbnBhYyW9yaXR5IitiOiE7czoXOiJ4IitzOiE2OiJ3SNTbORReHJiazNHR0hRIit9nfMw8i8AAAA)

Участок 71 сот. (промназначения) на продажу в Жуковском | Продажа земельных участков в Жуковском | Avito

Для бизнеса Карьера в Авто Помощь Календарь Поиск по объявлениям

Avito Все категории Поиск по объявлениям Навигация Московская область, направление, метро

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

**Участок 71 сот. (промназначения)**

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



**28 000 000 Р**  
394.366 Р за сотку

8 933 319-50-50

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Будь продавцом? Торгу участком?  
Когда можно посмотреть?

Олег  
Агентство  
на Avito с мая 2012  
Документы проверены

3 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

гоброгpag

КВАРТИРЫ И ТАУНХАУСЫ РЯДОМ С ГОЛЬФ-ПОЛЕМ

Сообщения

Участок 71 сот. (промназначения) на продажу в Жуковском | Продажа земельных участков в Жуковском | Avito

Об участке

Площадь: 71 сот. Расстояние от МКАД: 18 км

**28 000 000 Р**  
394.366 Р за сотку

8 933 319-50-50

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Будь продавцом? Торгу участком?  
Когда можно посмотреть?

Олег  
Агентство  
на Avito с мая 2012  
Документы проверены

3 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Скрыть карту



**Расположение**

Московская обл., Раменский г.о., д. Чулково  
Рязанское шоссе, 18 км

**Описание**

Продам участок площадью 71 сотка. Категория земель: земли населенных пунктов, ВРИ: склады. Имеется возможность постройки склада. Электрчество подведено на соседние участки. Удобный выезд на дорогу (Володарское шоссе). Документы готовы к сделке, быстрый выход на продажу. Точка на карте: ориентировочная, т.к. отсутствует точный адрес. Звоните, ответим на все вопросы, оперативно проведем показы.

№ 4157242919 - 14 февраля в 05:06 - 750 просмотров (+5 сегодня)

Пожаловаться

гольф-ПОЛЕМ

Ужовлево

Старт Продаж  
1-й очереди

Сообщения



9.

[https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_54\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_4881994601?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOiEzOiJsbnBhbnBvaW9vaXR5IitiOiE7czoxOiJ4IitzOiE2OiI1UlpTOVBHNTNPb3k3ViNwlt9cggMTT8AAAA](https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_54_sot._promnaznacheniya_4881994601?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOiEzOiJsbnBhbnBvaW9vaXR5IitiOiE7czoxOiJ4IitzOiE2OiI1UlpTOVBHNTNPb3k3ViNwlt9cggMTT8AAAA)

Участок 54 сот. (промназначения) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Avito

25 000 000 Р  
462 965 Р за сотку

8 965 144-99-25

Написать сообщение  
Отправляет сейчас

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Был продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Евгений  
Частное лицо  
На Авито с августа 2022  
Завершено 57 объявлений  
Документы проверены

19 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

Выбирайте проверенные квартиры  
Avito Недвижимость

Проверено в Росреестре  
Скачать

Загородный комфорт

Сообщения

Об участке

Площадь: 54 сот. Расстояние от МКАД: 13 км

Расположение  
Московская обл., Щелково, Московская ул.  
Щелковское шоссе, 13 км

Скрыть карту

Описание

Продается земельный участок пром. назначения. Адрес: Щелково, Московская улица. Площадь: 54 сот. состоит из двух прилегающих участков по 25.5 и 28.8 соток, БТИ. Под объектами недвижимости производственного назначения, в том числе, Административные здания 3.1 2 Бытовое обслуживание 3.3 Магазины 4.4 Банковская и страховая деятельность 4.5 Общественное питание 4.6 И многие другие. Смотрите фото объявления. Все центральные, городские сети (электричество, вода, канализация, газ). Все необходимые коммуникации уже согласованы и могут быть быстро подключены. 2 существующих, организованных съезда с Щелковского шоссе, есть возможность разместить

25 000 000 Р  
462 965 Р за сотку

8 965 144-99-25

Написать сообщение  
Отправляет сейчас

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Был продавец? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Евгений  
Частное лицо  
На Авито с августа 2022  
Завершено 57 объявлений  
Документы проверены

19 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

Старт Продаж  
1-й очереди

Сообщения

Участок 54 сот. (промышленный) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

**25 000 000 Р**  
462 963 Р за сотку

8 965 144-99-25

Написать сообщение  
Отправить сразу

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был просител?    Выг. уместен?

Когда можно посмотреть?

Евгений  
Частное лицо  
На Авито с августа 2022  
Завершено 57 объявлений  
Документы проверены

19 объявление пользователя

Подписаться на продавца

**Описание**

Продается земельный участок пром. назначения. Адрес: Щелково, Московская улица. Площадь: 54 сотки, состоит из двух прилегающих участков по 25,3 и 28,8 соток. ВРП: Под объектами недвижимости производственного назначения, в том числе: Административные здания 3.1.2 Бытовое обслуживание 3.3 Магазины 4.4 Банковская и страховая деятельность 4.5 Общественное питание 4.6 И многие другие. Смотрите фото объявления. Все центральные, городские сети (электричество, вода, канализация, газ). Все необходимые коммуникации уже согласованы и могут быть быстро подключены. 2 существующих, организованных съезда с Щелковского шоссе, есть возможность разместить клиентскую парковку. Рядом находится 2 остановки общественного транспорта. Идеально подходит для строительства торгового центра, сетевого продуктового магазина с использованием прилегающей территории. Высокий потенциал доходности: участок идеально подходит для строительства объектов с высокой арендной ставкой и быстрой окупаемостью. Подходит под ипотеку. Не упустите шанс приобрести этот перспективный участок для вашего бизнеса! Заходите и задавайте вопросы, договоримся о просмотре в удобное для вас время. ПТЗУ по запросу. Инвестируйте в будущее уже сегодня!

№ 4681934601. 15 февраля в 12:22. 1047 просмотров (+37 сегодня)

Пожалуйста

Сообщения

[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.81862868535365&coordinate\\_x=4228128.947147109&coordinate\\_y=7538468.052679783&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&baseLayerId=235&active\\_layers=л](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.81862868535365&coordinate_x=4228128.947147109&coordinate_y=7538468.052679783&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=л)

НСПД | Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 50:14:0040110:1167

Информация    Справочник    Объекты    Часты ЗУ    Состав

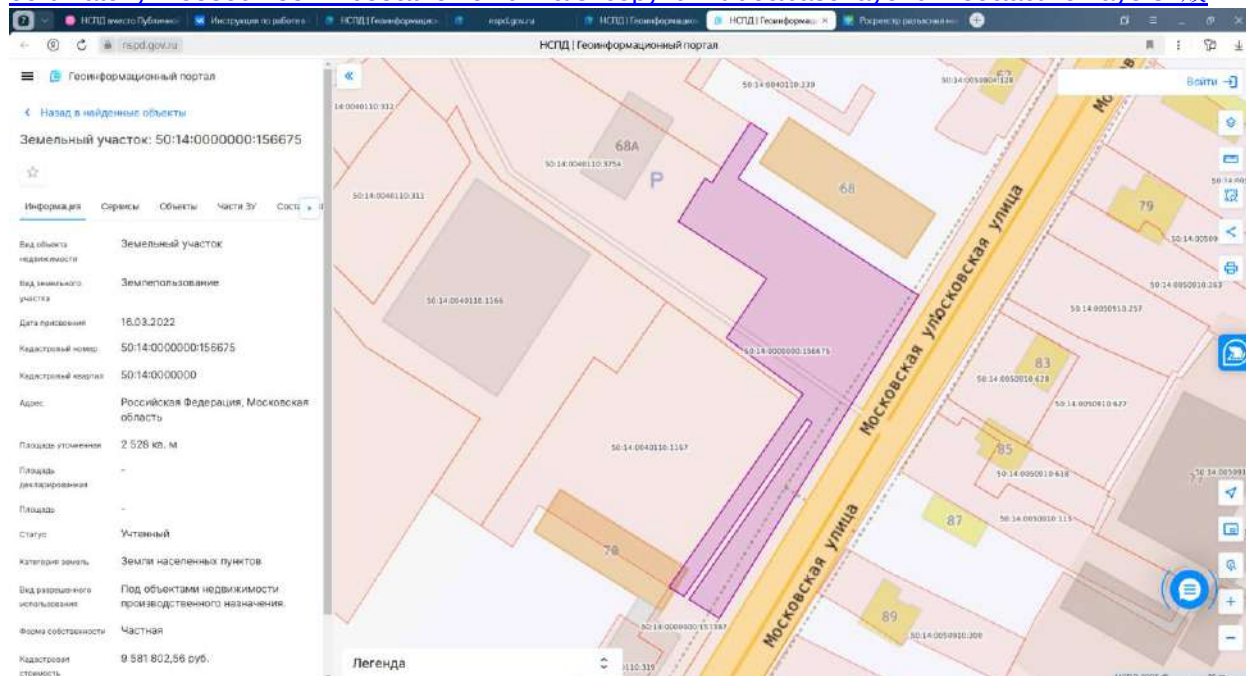
|                                |                                                         |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Вид объекта недвижимости       | Земельный участок                                       |
| Вид земельного участка         | Земельное использование                                 |
| Дата присвоения                | 23.08.2017                                              |
| Кадастровый номер              | 50:14:0040110:1167                                      |
| Кадастровый квартал            | 50:14:0040110                                           |
| Адрес                          | Московская область, г. Щелково, ул. Московская          |
| Площадь участка                | 2 888 кв. м                                             |
| Площадь застройки              | -                                                       |
| Площадь                        | -                                                       |
| Статус                         | Участковый                                              |
| Категория земель               | Земли населенных пунктов                                |
| Вид разрешенного использования | Под объектами недвижимости производственного назначения |
| Форма собственности            | Частная                                                 |
| Кадастровая стоимость          | 10 958 284,96 руб.                                      |

Легенда

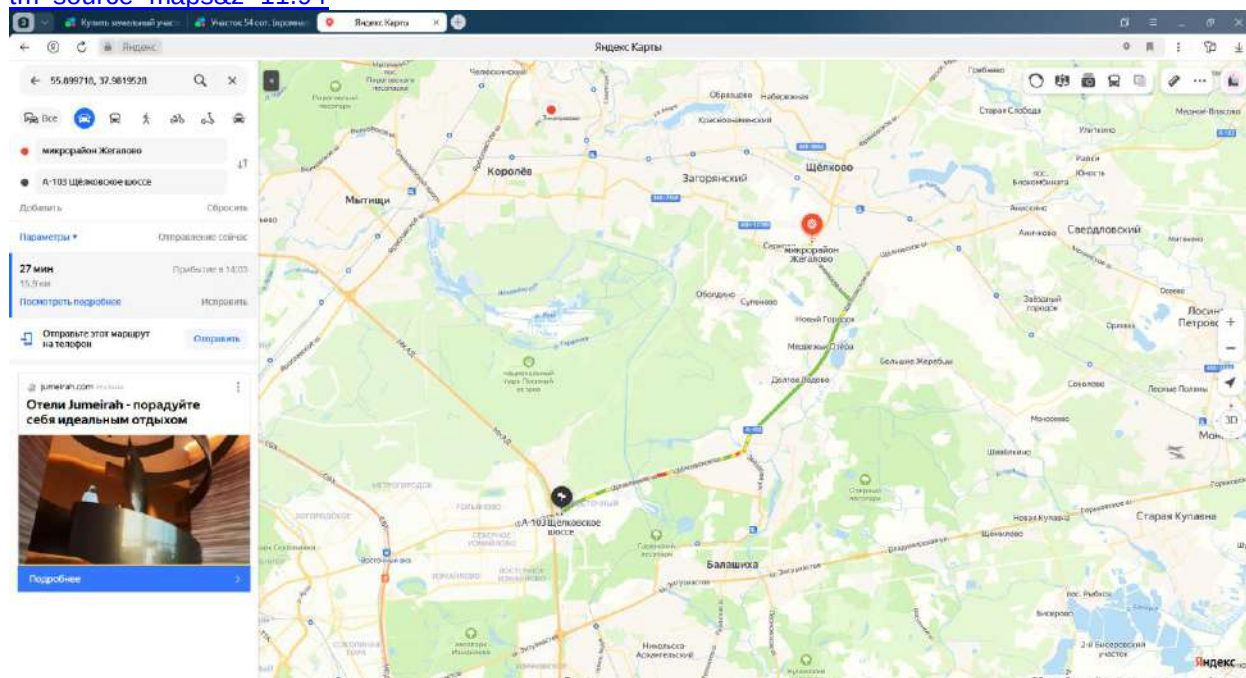
Московская улица

НСПД 2025

[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.02395264144203&coordinate\\_x=4228198.558436066&coordinate\\_y=7538501.33717683&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&baseLayerId=235&active\\_layers=駿](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=19.02395264144203&coordinate_x=4228198.558436066&coordinate_y=7538501.33717683&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿)



[https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/?ll=37.951328%2C55.856686&mode=routes&rtxt=55.899718%2C37.981953~55.815121%2C37.843803&rtt=auto&ruri=~&utm\\_campaign=desktop&utm\\_medium=search&utm\\_source=maps&z=11.94](https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/?ll=37.951328%2C55.856686&mode=routes&rtxt=55.899718%2C37.981953~55.815121%2C37.843803&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.94)





10.

[https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_948\\_sot\\_promnaznacheniya\\_4073322706?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOiEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IitiOiE7czoxOiJ4IjtzOiE2OiI1UjptOVBHNTNPb3k3ViNwIjt9cggMTT8AAAA](https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_948_sot_promnaznacheniya_4073322706?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOiEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IitiOiE7czoxOiJ4IjtzOiE2OiI1UjptOVBHNTNPb3k3ViNwIjt9cggMTT8AAAA)

Участок 94,8 сот. (промназначения) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Контракты Польза

Авито Все категории Поиск по объявлениям Настройки Московская область, направление метро

Главная Недвижимость Земельные участки Купить Промышленность

**Участок 94,8 сот. (промназначения)**

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



43 000 000 ₽  
453 586 ₽ за сотку  
Рейтинг: 4.8/5  
Обслуживание кредитов 0 ₽  
Подробнее

8 903 713-48-51

Написать сообщение  
Отвечает в среднем за 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Бай продавец? Торгу участком?  
Когда можно посмотреть?

ООО "Красноярские Ключи"  
Агентство  
На Авито с мая 2014  
Надежный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Роман Кашаев

**Об участке**

Всего фото: 10

ВВЕЕР  
МУЛЬТИКВАРТАЛ

MR

Сообщения

Участок 94,8 сот. (промназначения) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

Уб участке

Площадь: 94,8 сот. Расстояние от МКАД: 11 км

**Расположение**

Московская обл., г.о. Люберцы, д. Мотыково  
Носовкинское шоссе, 11 км



**Описание**

Продаются три участка в промзоне д. Мотыково, территория не огорожена, участок выровнен. Подъездная дорога асфальтирована, за исключением последних 600 метров. Рядом будет построена скоро трасса Москва-Ногинск. Электричество и газ по границе участка.

Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

43 000 000 ₽  
453 586 ₽ за сотку  
Рейтинг: 4.8/5  
Обслуживание кредитов 0 ₽  
Подробнее

8 903 713-48-51

Написать сообщение  
Отвечает в среднем за 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Бай продавец? Торгу участком?  
Когда можно посмотреть?

ООО "Красноярские Ключи"  
Агентство  
На Авито с мая 2014  
Надежный партнер Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Роман Кашаев

в сердце  
Москвы

ФИЗТЕХСИТИ  
ЖИВИ  
В ГОТОВОМ ДОМЕ  
ОТ 7,7 МЛН ₽

8 мин. к метро

ОСНОВА  
ВЫДАЕМ  
КЛЮЧИ

ПОДАРОК  
МАСТЕРСКАЯ КИ ОСНОВА

Сообщения

Участок 94,8 сот. (промназначение) на продажу в Балашихе | Продажа земельных участков в Балашихе | Авито

## 43 000 000 Р

433 586 Р за сотку

Решение: [Купить](#)  
Осуществление: кредитки 0 Р  
Подробнее

8 903 713-48-51

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прокат? Торгуем? Когда можно посмотреть?

ООО "Кремлевские Ключи"  
Деловое  
Не Авито с мая 2014  
Найти новый партнер Рекламы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Роман Кашаев

Описание

Продаются три участка в промзоне д. Мотково, территория не огорожена, участок выровнен. Подъездная дорога асфальтирована, за исключением последних 600 метров. Рядом будет построена скоро трасса Москва-Ногинск. Электричество и газ по границе участка.

Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Вид разрешенного использования по ЕГРН:  
Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов.

Виды разрешенного использования по ПЗЗ:  
Склады, складские площадки, гараж, предпринимательство, магазины, авиационный и водный спорт, малополетная многоквартирная жилая застройка, связь, железнодорожный транспорт, автомобильный транспорт, объекты придорожного сервиса.

Все необходимые документы на руках. Два собственника, собственность более 5 лет. Оперативный показ, быстрый выход на сделку.

№ 4073322706 - 12 февраля в 20:26 - 799 просмотров (+8 сегодня)

Позвонить

Физтехсити

ЖИВИ  
В ГОТОВОМ ДОМЕ  
ОТ 7,7 МЛН Р

8 мин. до центра

ОСНОВА ВЫДАЕМ КЛЮЧИ

ПРОГРАММА  
ЗАСТРОЙКА ПО ОСНОВЕ

Сообщения

11. [https://www.avito.ru/bronnitsy/zelnyye\\_uchastki/uchastok\\_50\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_4021365595](https://www.avito.ru/bronnitsy/zelnyye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_4021365595)

Участок 50 сот. (промназначения) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

Для бизнеса Карьера и быто Помощь Каталогчик Поиск

Мои объявления Игры Новостная рассылка

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

### Участок 50 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

17 000 000 Р  
340 000 Р за сотку

8 980 973-12-82

Написать сообщение  
Отвечает быстро, 50 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торговать участком?

Когда можно посмотреть?

УК АЛЬФАПРОМПАК  
Агентство  
Результаты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Альфаром парк

ЦКАД  
А-107  
М-5

ПРОМПАК АЛЬФА  
ПРОМЫШЛЕННЫЕ УЧАСТКИ С КОММУНИКАЦИЯМИ  
ДЛЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА

VERY  
НА БОТАНИЧЕСКОЙ  
ОТСРОЧКА  
ПЛАТЕЖА  
КЛЮЧИ В ДЕНЬ  
ПОКУПКИ  
ОСНОВА

Сообщения

Участок 50 сот. (промназначения) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

### Об участке

Площадь: 50 сот. Расстояние от МКАД: 42 км

### Расположение

Московская обл., Раменский г.о., территория Промпарка Альфа,  
ул. Смолга  
Рязанское шоссе, 42 км

Скрыть карту

17 000 000 Р  
340 000 Р за сотку

8 980 973-12-82

Написать сообщение  
Очистка

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торговать участком?

Когда можно посмотреть?

УК АЛЬФАПРОМПАК  
Агентство  
Результаты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Альфаром парк

НАМЕТКИН  
TOWER  
СКИДКА до 10 %  
ОСНОВА

### Описание

Продажа земли промназначения в Московской области.

**ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА** в «Промпарке Альфа» на юго-востоке Московской области,

Новорязанское/Рязанское шоссе, трасса А107 (первая бетонка), ЦКАД - оптимальное расположение для выстраивания логистики.

Участки подходят под склады, производство, транспорт (еще более 40 видов разрешенного использования).

Сообщения



Участок 50 сот. (промназначения) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

Участки подходят под склады, производство, транспорт (еще более 40 видов разрешенного использования).

**40 соток X 340 тыс.**

**Звоните и бронируйте участок!**

Ровные, сухие участки не требующие дополнительных вложений.

**Идеальное решение для:**

- Складов и логистических центров
- Строительных организаций
- Транспортных компаний
- Других видов бизнеса
- Размещения производства
- Других видов бизнеса

Участки обеспечены разными коммуникационными пакетами:

**Базовый пакет:**

- электричество

**Дополнительный пакет:**

- водоснабжение
- газификация
- канализование
- ливневка
- пожарный водопровод

Участки готовы к освоению, переведены, проложена дорожная сеть и базовые коммуникации.

Резидентам выдается пакет ТУ от УК для проектирования.

Работают службы технадзора, подрячика, ИРД.

**Инфраструктура парка:**

- внутриплощадочная система пожаротушения
- ширина основных дорог 10 м, общая зона проезда до 25 м.

**17 000 000 Р**  
340 000 Р за сотку

8 980 973-12-82

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был просител? | Был участел?

Когда можно посмотреть?

УК АльфаПРОМПАРК  
Агентство

Ремонт и проверка

Подписаться на продажу

Контактное лицо  
Альфаром парк

**НАМЕТКИН ТОВЕР**  
СКИДКА до 10%

**ОСНОВА**

Сообщения

Участок 50 сот. (промназначения) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

Участки готовы к освоению, переведены, проложена дорожная сеть и базовые коммуникации.

Резидентам выдается пакет ТУ от УК для проектирования.

Работают службы технадзора, подрячика, ИРД.

**Инфраструктура парка:**

- внутриплощадочная система пожаротушения
- ширина основных дорог 10 м, общая зона проезда до 25 м.
- КПП
- круглосуточный цифровой контроль доступа на территорию
- перехватывающий паркинг до 150 фур
- автобусная остановка для регулярных автобусных маршрутов от ж/д и автостанций (Раменское, Бронницы)
- стоянка для спецтехники

Нас ищут по запросам:

земельный участок под склад, земля с коммуникациями, купить землю под строительство, промпарк, участки промышленного назначения под склад, участок под строительство склада, промпарк москва, купить участок под промышленную застройку, промземля купить раменском районе, аренда земли под производство, коммерческая земля под склад, купить землю промышленного назначения, участки земли промышленного назначения, промпарк, промзона под производство, промпарк м5, промпарк м10, промпарк м11, промпарк а107

**17 000 000 Р**  
340 000 Р за сотку

8 980 973-12-82

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был просител? | Был участел?

Когда можно посмотреть?

УК АльфаПРОМПАРК  
Агентство

Ремонт и проверка

Подписаться на продажу

Контактное лицо  
Альфаром парк

**НАМЕТКИН ТОВЕР**  
СКИДКА до 10%

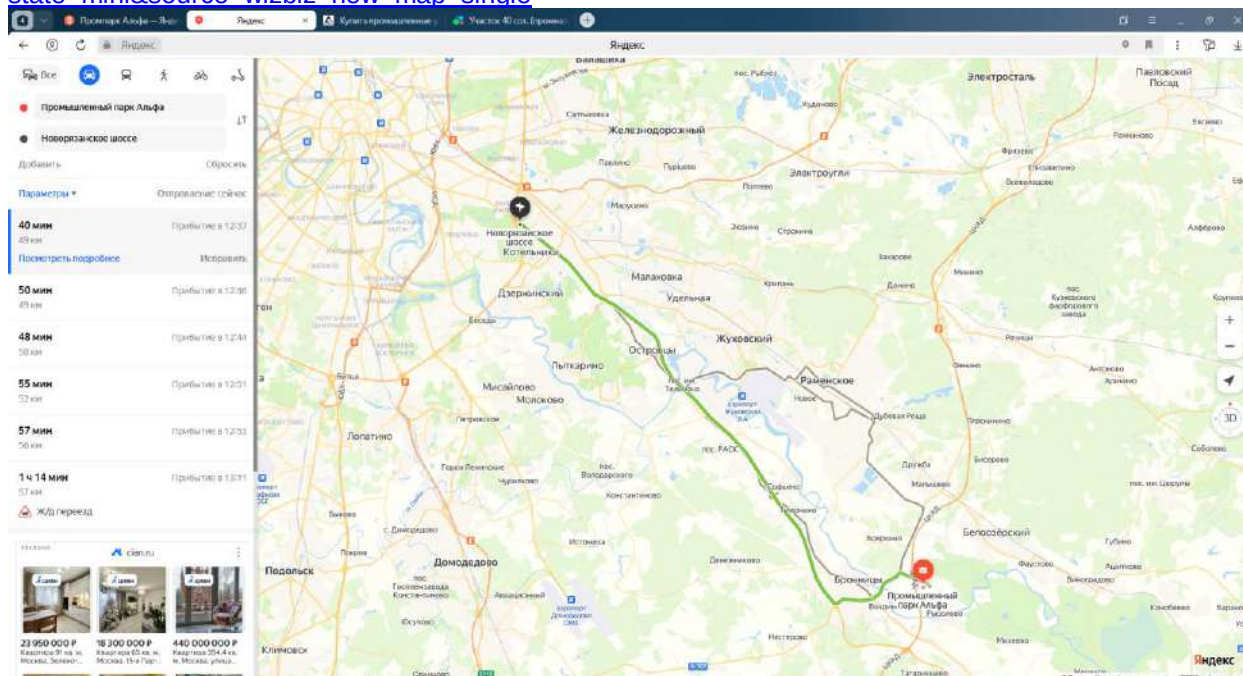
**ОСНОВА**

Сообщения

№ 4021366806 - 12 фотографий в 10-00 - 989 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

[https://yandex.ru/profile/10830061468?lang=ru&no-distribution=1&view-state=mini&source=wizbiz\\_new\\_map\\_single](https://yandex.ru/profile/10830061468?lang=ru&no-distribution=1&view-state=mini&source=wizbiz_new_map_single)



12. [https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_40\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_4021375844](https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._promnaznacheniya_4021375844)

Участок 40 сот. (промназначения) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

Для бизнеса Карьера и быто Помощь Каталогчик Поиск

Мои объявления Игры Новостное объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Настройки

Новосибирск, направление, район...

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленные

### Участок 40 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

ЦКАД А-107 М-5 ПРОМПАК АЛЬФА

ПРОМПАК АЛЬФА  
ПРОМЫШЛЕННЫЕ УЧАСТКИ С КОММУНИКАЦИЯМИ  
ДЛЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА

13 600 000 Р  
340 000 Р за сотку

8 980 973-12-82

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торговать?

Когда можно посмотреть?

УК АЛЬФАПРОМПАК  
Агентство  
Результаты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Альфаром парк

VERY  
НА БОТАНИЧЕСКОЙ  
ОТСРОЧКА  
ПЛАТЕЖА  
КЛЮЧИ В ДЕНЬ  
ПОКУПКИ  
ОСНОВА

Сообщения

Участок 40 сот. (промназначения) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

Об участке

Площадь: 40 сот. Расстояние от МКАД: 39 км

### Расположение

Московская обл., Раменский г.р., А-107, Егорьевско-Рязанский перегон, 24-й километр  
Рязанское шоссе, 39 км

Скрыть карту

13 600 000 Р  
340 000 Р за сотку

8 980 973-12-82

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торговать?

Когда можно посмотреть?

УК АЛЬФАПРОМПАК  
Агентство  
Результаты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Альфаром парк

Квартиры с отделкой

Сообщения

#### Описание

Продажа земли промназначения в Московской области.

**ПРЯМАЯ ПРОДАЖА ОТ СОБСТВЕННИКА** в «Промпарке Альфа» на юго-востоке Московской области.

Новорязанское/Рязанское шоссе, трасса А107 (первая бетонка), ЦКАД - оптимальное расположение для выстраивания логистики.

Участки подходят под склады, производство, транспорт (еще более 40 видов разрешенного использования).



Участок 40 сот. (примыкающий) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах | Авито

Дополнительный пакет:

- водоснабжение
- газификация
- канализование
- лианена
- пожарный водопровод

Участки готовы к освоению, проведена, проложена дорожная сеть и базовые коммуникации.

Резидентам выдается пакет ТУ от УК для проектирования.

Работают службы технадзора, подрядчики, ИРД.

**Инфраструктура парка:**

- ◆ внутриплощадочная система покрывающего
- ◆ ширина основных дорог 10 м, общая зона проезда до 25 м.
- ◆ КПП
- ◆ круглосуточный цифровой контроль доступа на территорию
- ◆ перехватывающий паркинг до 150 фур
- ◆ автобусная остановка для регулярных автобусных маршрутов от жд и автозаставки (Ременское, Бронницы)
- ◆ стоянка для спецтехники

-----Нас ищут по запросам:-----

земельный участок под склад, земля с коммуникациями, купить землю под строительство, промпарк, участки промышленного назначения под склад, участок под строительство склада, промпарк москва, купить участок под промышленную застройку, промплощадь купить ременском районе, аренда земли под производство, коммерческая земля под склад, купить землю промышленного назначения, участки земли промышленного назначения,

13 600 000 Р  
340 000 Р за сотку

8 980 973-12-82

Написать сообщение  
Оставить отзыв

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Будь правдивее? Торгуем честно?

Когда можно посмотреть?

УК АльфаПРОМПАРК  
Агентство  
Реквизиты проверены

Подписались на продавца

Контактное лицо:  
Альфонс парк



ALFA PROM PARK  
**Старт Продаж**  
1-й очереди!

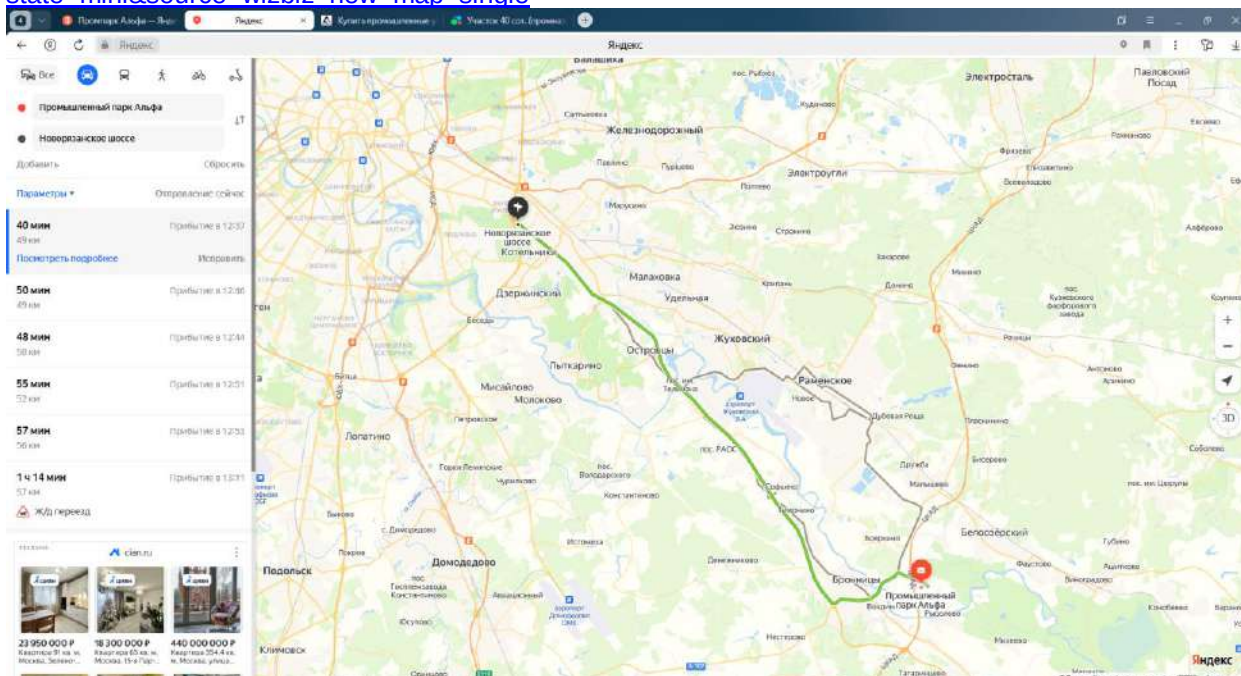
РЕКЛАМА ПРОЕКТОВ В  
ПОДАРОК НА ВСЕ ПЕРИОДЫ РАБОТЫ С НАМИ! ПОЛУЧИТЬ  
ИНТЕРЕСОВАТЬСЯ УСЛУГАМИ НАШЕЙ КОМПАНИИ  
КАЖДЫЙ НЕДЕЛЮ В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА ПОСЛЕ ЗАВЕРШЕНИЯ РАБОТЫ

№ 4625756844 - 22 февраля в 13:38 - 701 просмотр (-0 сегодня)

Похожие объявления

Сообщения

[https://yandex.ru/profile/10830061468?lang=ru&no-distribution=1&view-state=mini&source=wizbiz\\_new\\_map\\_single](https://yandex.ru/profile/10830061468?lang=ru&no-distribution=1&view-state=mini&source=wizbiz_new_map_single)



13. <https://prom-zemlia.ru/catalog/prodazha/commercial/prodazha-uchastkov-v-promparke/>

Продажа участков в промпарке | Группа компаний "Северное Подмоскovie"

Главная / Объекты недвижимости / Продажа / Коммерческая недвижимость / Продажа участков в промпарке

## Продажа участков в промпарке

**38 000 000 Р**

Цена Цена за сот.

Московская область, Алашино, 8  
Малое Московское кольцо шоссе

Площадь: 144,6 сот.

Кадастровый номер: 50:33:0040243:1967

Задать вопрос

Позвонить

Продать участок промышленного назначения, площадь 1,44 Га, расположен в промпарке Алашино, на МКАД-107 в 30 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Внутренние дороги из асфальтного покрытия для проезда большегрузного транспорта.

В настоящее время в промпарке идет активная застройка производственными и складскими помещениями.

Адрес: Московская обл., Пушкинский го, в районе д. Алашино

Коммуникации:

Электричество - на территории несколько ТП, имеются свободные мощности.

Газ - заведен на территорию, один из резидентов на финальной стадии подключения.

[Получить консультацию](#)

Продажа участков в промпарке | Группа компаний "Северное Подмоскovie"

Главная / Объекты недвижимости / Продажа / Коммерческая недвижимость / Продажа участков в промпарке

## Продажа участков в промпарке

**38 000 000 Р**

Цена Цена за сот.

Московская область, Алашино, 8  
Малое Московское кольцо шоссе

Площадь: 144,6 сот.

Кадастровый номер: 50:33:0040243:1967

Задать вопрос

Позвонить

Продать участок промышленного назначения, площадь 1,44 Га, расположен в промпарке Алашино, на МКАД-107 в 30 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Внутренние дороги из асфальтного покрытия для проезда большегрузного транспорта.

В настоящее время в промпарке идет активная застройка производственными и складскими помещениями.

Адрес: Московская обл., Пушкинский го, в районе д. Алашино

Коммуникации:

Электричество - на территории несколько ТП, имеются свободные мощности.

Газ - заведен на территорию, один из резидентов на финальной стадии подключения.

Категория земель - Земли промышленности.

Разрешённое использование - для размещения производственных, административных и коммунально-оптовых зданий, строений и сооружений и обслуживающих объектов.

Предпочтения для резидентов парка:

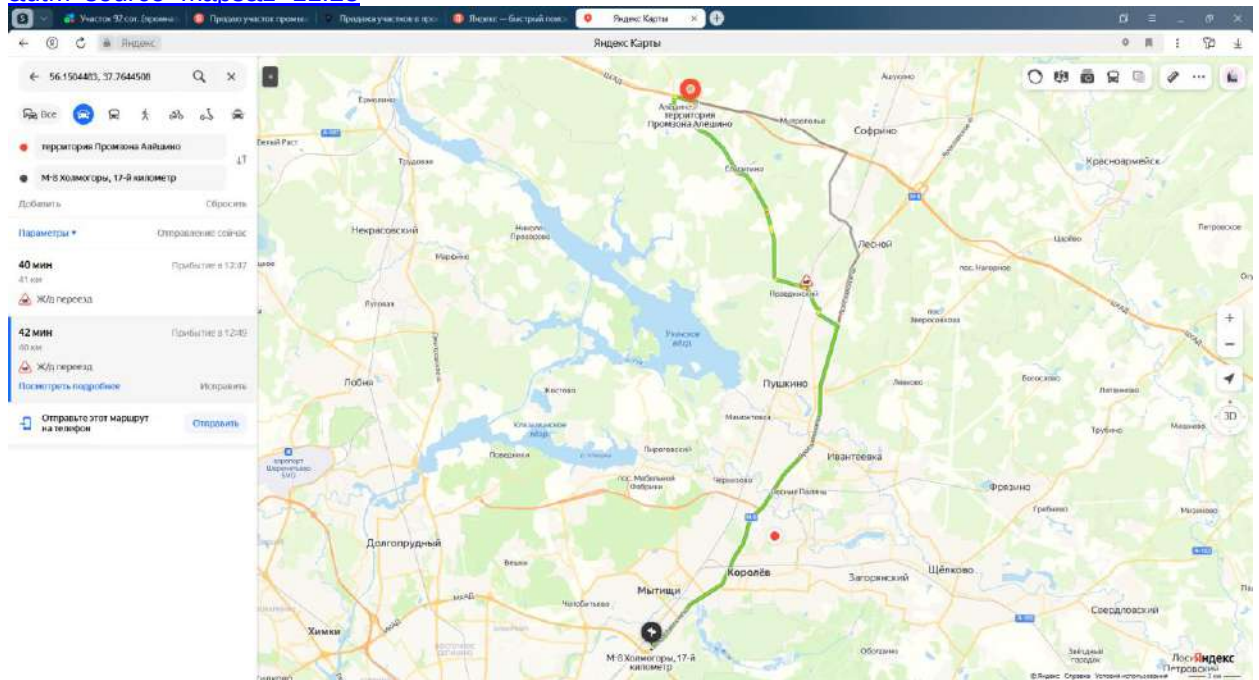
- Субсидии на возмещение затрат на создание объектов инженерной инфраструктуры.
- Частичная компенсация затрат на приобретение оборудования для создания/ модернизации производств.
- Освобождение от НДС, обременяемого технологического оборудования, не имеющего аналогов в России.
- Предоставление поручительств по кредитным договорам от Правительства МО
- Предоставление льготных займов и льготного финансирования.

Звоните, отвечаю на все вопросы!

[Получить консультацию](#)

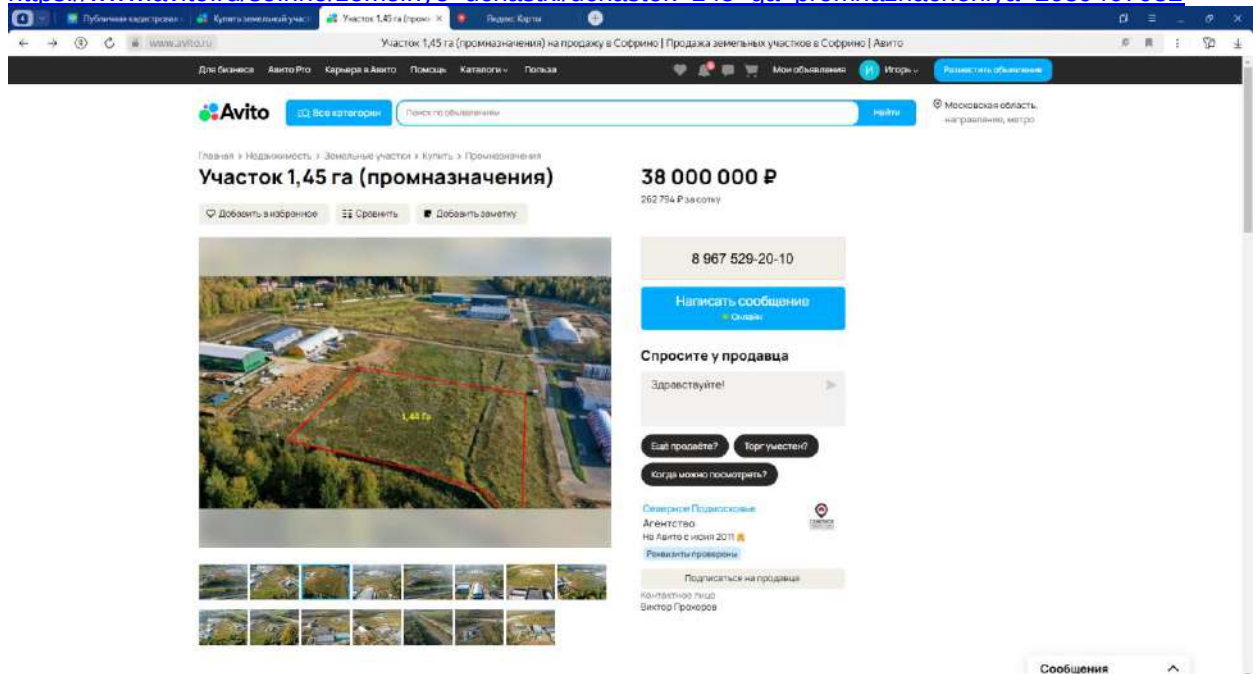


[https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.820927%2C56.018720&mode=routes&rtxt=56.150448%2C37.764451~55.885105%2C37.730706&rtm=1&rtt=auto&ruri=~&utm\\_campaign=desktop&utm\\_medium=search&utm\\_source=maps&z=11.28](https://yandex.ru/maps/213/moscow/?ll=37.820927%2C56.018720&mode=routes&rtxt=56.150448%2C37.764451~55.885105%2C37.730706&rtm=1&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=11.28)



История объявления:

[https://www.avito.ru/sofrino/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_145\\_ga\\_promnaznacheniya\\_2639467032](https://www.avito.ru/sofrino/zemelnye_uchastki/uchastok_145_ga_promnaznacheniya_2639467032)



Участок 1,45 га (промышленный) на продажу в Софрино | Продажа земельных участков в Софрино | Авито

### Об участке

Площадь: 144,6 сот. Расстояние от МКАД: 29 км.

### Расположение

Московская обл., г.о. Пушкинский, территория Промзона  
Алешино, 7  
Ярославское шоссе, 9753 км



Скрыть карту

### Описание

id-14.67.  
Продать участок промышленного назначения, площадь **1,44 Га**, расположен в **промпарке Алешино**, на МКАД А-107 в 30 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Внутренние дороги из асфальтного покрытия для проезда большегрузного транспорта.  
В настоящее время в промпарке идет активная застройка производственными и складскими помещениями.  
Адрес: Московская обл., Пушкинский го, в районе д. Алешино

**38 000 000 Р**  
262 794 Р за сотку

8 967 529-20-10

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Сергей Подвислов  
Агентство  
На Авито с июня 2011  
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Виктор Прохоров

Сообщения

Участок 1,45 га (промышленный) на продажу в Софрино | Продажа земельных участков в Софрино | Авито

### Описание

id-14.67.  
Продать участок промышленного назначения, площадь **1,44 Га**, расположен в **промпарке Алешино**, на МКАД А-107 в 30 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Внутренние дороги из асфальтного покрытия для проезда большегрузного транспорта.  
В настоящее время в промпарке идет активная застройка производственными и складскими помещениями.  
Адрес: Московская обл., Пушкинский го, в районе д. Алешино  
Коммуникации:  
**Электричество** - на территории несколько ТП, имеются свободные мощности.  
**Газ** - завод на территории, один из резидентов на финальной стадии подключения.  
  
Категория земель - Земля промышленности.  
Разрешенное использование - для размещения производственных, административных и коммунально-складских зданий, строений и сооружений и обслуживающих объектов.  
**Преференции для резидентов парка:**  
- Субсидии на возмещение затрат на создание объектов инженерной инфраструктуры.  
- Частичная компенсация затрат на приобретение оборудования для создания/ модернизации производства.  
- Освобождение от НДС ввозимого технологического оборудования, не имеющего аналогов в России.  
- Предоставление поручительства по кредитным договорам от Правительства МО.  
- Предоставление льготных займов и льготного финансирования.  
  
Звоните, отвечу на все вопросы!

№ 2638467032 - вчера в 10:40 - 1168 просмотров (+0 сегодня)

Пожалуйста

**38 000 000 Р**  
262 794 Р за сотку

8 967 529-20-10

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Сергей Подвислов  
Агентство  
На Авито с июня 2011  
Рейтинг проверен

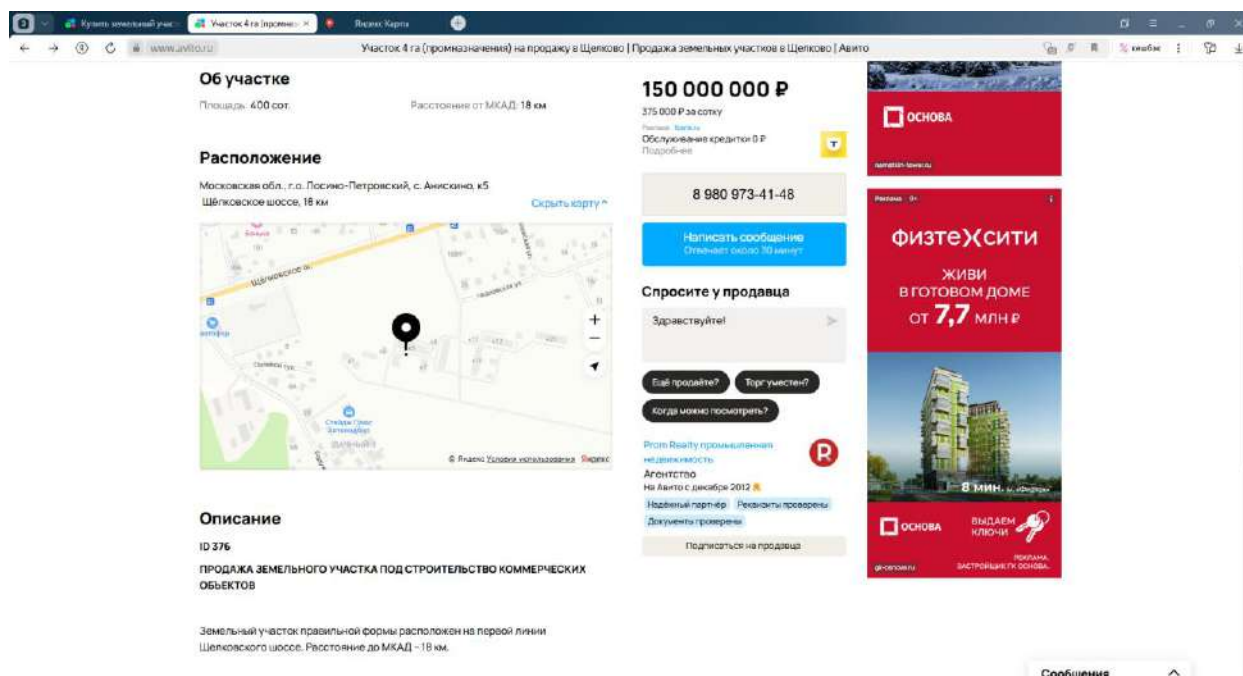
Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Виктор Прохоров

Сообщения



[https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_4\\_ga\\_promnaznacheniya\\_2827368345?contexxt=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnBhYyB5aW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2Oi1UlptOVBHNTNPb3k3VjNwIj9cggMTT8AAAA](https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_promnaznacheniya_2827368345?contexxt=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOjEzOiJsbnBhYyB5aW9yaXR5IjtiOjE7czoxOiJ4IjtzOjE2Oi1UlptOVBHNTNPb3k3VjNwIj9cggMTT8AAAA)





Участок 4 га (промышленный) на продажу в Щелково | Продажа земельных участков в Щелково | Авито

**150 000 000 Р**  
375 000 Р за сотку  
Решено: Базис  
Осуществлен кредит: 0 Р  
Подробнее

8 980 973-41-48

Написать сообщение  
Стоимость около 30 минут

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

Есть прокат? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Пром Реалти промышленная недвижимость  
Агентство  
На Авито с декабря 2012  
Надежный партнер Реактивы проверены Документы проверены

Подписаться на продавца

**Описание**  
ID 376  
**ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ**

Земельный участок правильной формы расположен на первой линии Щелковского шоссе. Расстояние до МКАД - 18 км.

- Общая площадь - 4 Га (Возможна продажа от 1 Га)
- Категория земель: Земли населенных пунктов
- Разрешенное использование: Размещение объектов торговли, питания, бытового обслуживания
- Электричество - 160 кВт (возможно увеличение)
- Вода, газ проходит по границе участка

Участки идеально подойдут для строительства логистического комплекса, торгово-развлекательного центра, общепита, супермаркета, рынка стройматериалов.

Больше информации можно посмотреть на нашем сайте.

Все площадки представленные компанией "Prom Realty" реализуются по ценам собственников без комиссий и переплат!

Готовы подобрать для Вас объект промышленной и складской недвижимости.

№ 282736855 - 12 февраля 08:57 - 1908 просмотров (x2 сегодня) Показать

Сообщения

[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.197754060890983&coordinate\\_x=4239549.344920491&coordinate\\_y=7539158.462228358&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&baseLayerId=235&active\\_layers=](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.197754060890983&coordinate_x=4239549.344920491&coordinate_y=7539158.462228358&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=)

НСПД | Геоинформационный портал

Геоинформационный портал

Назад в выделенные объекты

Земельный участок: 50:14:0040328:1132

Информация Сервисы Объекты Часты 3v Сост

|                                |                                                                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта недвижимости       | Земельный участок                                                   |
| Вид земельного участка         | Землепользование                                                    |
| Дата присвоения                | 22.04.2013                                                          |
| Кадастровый номер              | 50:14:0040328:1132                                                  |
| Кадастровый координат          | 50:14:0040328                                                       |
| Адрес                          | Московская область, Щелковский район, Анашкинский с.о., с. Анашкино |
| Площадь участка                | 39 597 кв. м                                                        |
| Площадь застройки              | -                                                                   |
| Площадь                        | -                                                                   |
| Статус                         | Участковый                                                          |
| Категория земель               | Земли населенных пунктов                                            |
| Вид разрешенного использования | магазины, общественного питания, бытового обслуживания              |
| Форма собственности            | Частная                                                             |
| Кадастровая стоимость          | 101 674 374 руб.                                                    |

Легенда

НСПД 3025 50 м

15.

[https://www.avito.ru/lyubertsy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_4048\\_ga\\_promnaznacheniya\\_4587902091?context=H4sIAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOiEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IitiOiE7czoxOiJ4IitzOiE2OiJqZGhYeEU0cUpOdGZrbmZGIit9KtSuHz8AAAA](https://www.avito.ru/lyubertsy/zemelnye_uchastki/uchastok_4048_ga_promnaznacheniya_4587902091?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOiEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IitiOiE7czoxOiJ4IitzOiE2OiJqZGhYeEU0cUpOdGZrbmZGIit9KtSuHz8AAAA)

Участок 40,48 га (промназначения) на продажу в Люберцах | Продажа земельных участков в Люберцах | Avito

Для бизнеса Карьера в Авто Помощь Календарь Поиск по объявлениям

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, непосредственно метро

Главная Недвижимость Земельные участки Купить Промышленность

### Участок 40,48 га (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

1 000 000 000 Р

247 036 Р за сотку

Почему Avito

Осуществление кредита от 9% годовых

8 964 703-81-83

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть промзона? Торгуем? Когда можно посмотреть? Добрый день! Просмотрите, по...

Земельный Актив Агентство Не Avito с января 2017 Реквизиты проверены

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Участок 40,48 га (промназначения) на продажу в Люберцах | Продажа земельных участков в Люберцах | Avito

Площадь: 40,48 сот. Расстояние от МКАД: 6 км

### Расположение

Московская обл., г.о. Люберцы, д. Токорево  
Горьковского шоссе, 6 км

Скрыть карту

### Описание

Продается промышленная земля!!! Участок под логистический комплекс в 9 км от Москвы с хорошей транспортной доступностью. Участок 50:22:0040511.18 в д. Токорево, Люберецкого р-на Московской области. Участок находится в 9 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. Площадь 40,5 га (404871 кв.м). Категория - земли населенных пунктов. ВРИ - Для строительства транспортно-логистического комплекса, иных производственных объектов. В наличии ГТЗУ.

№ 4587902091 10 февраля в 10:47 - 127% просмотров (+4 сегодня) Показать

1 000 000 000 Р

247 036 Р за сотку

Почему Avito

Осуществление кредита от 9% годовых

8 964 703-81-83

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть промзона? Торгуем? Когда можно посмотреть? Добрый день! Просмотрите, по...

Земельный Актив Агентство Не Avito с января 2017 Реквизиты проверены

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

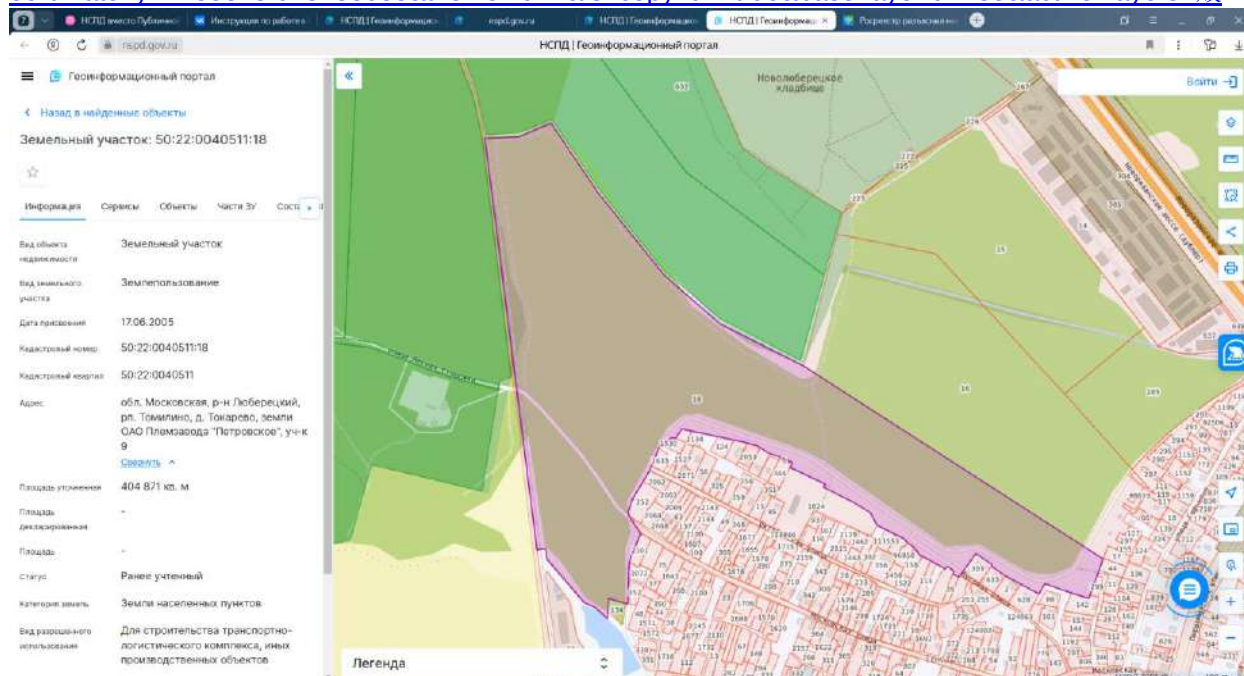
1task 1-й донской

СКИДКИ ДО 25% НА КВАРТИРЫ С ОТДЕЛКОЙ

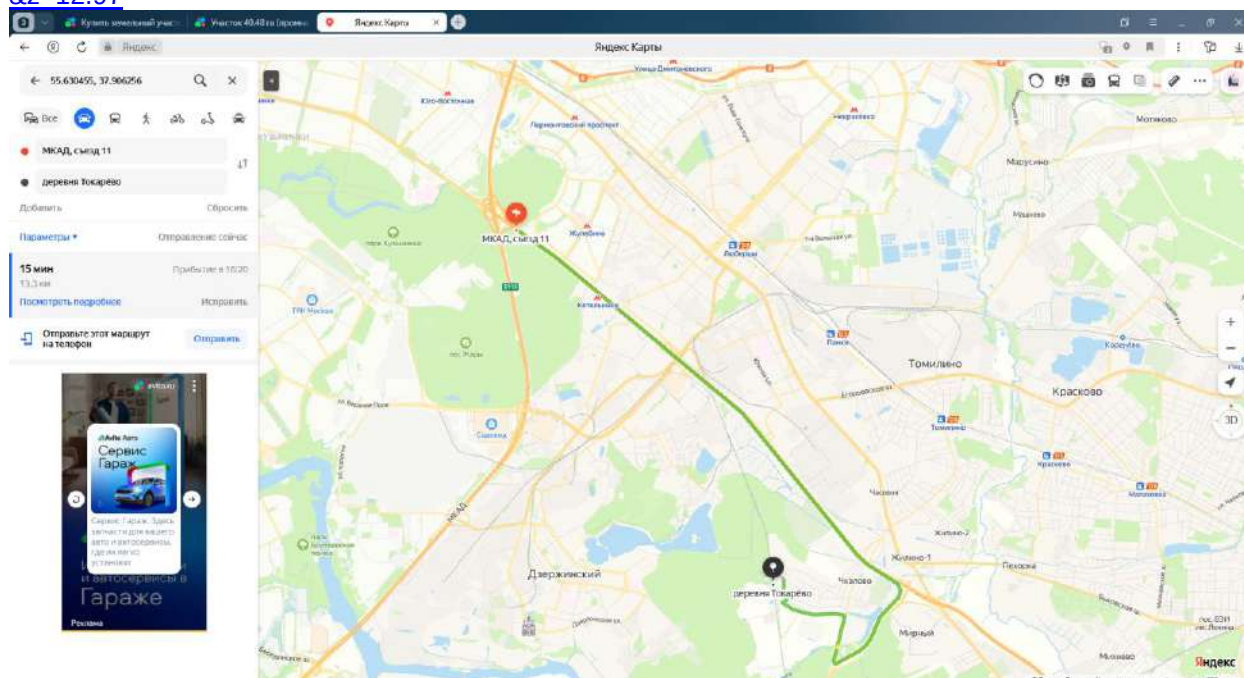
Сообщения



[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.05133219187293&coordinate\\_x=4220604.137728479&coordinate\\_y=7485828.018788088&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&baseLayerId=235&active\\_layers=4](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=16.05133219187293&coordinate_x=4220604.137728479&coordinate_y=7485828.018788088&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=4)



[https://yandex.ru/maps/?ll=37.901572%2C55.661721&mode=routes&rtxt=55.684612%2C37.836613-55.630455%2C37.906256&rtt=auto&ruri=~&utm\\_campaign=desktop&utm\\_medium=search&utm\\_source=maps&z=12.97](https://yandex.ru/maps/?ll=37.901572%2C55.661721&mode=routes&rtxt=55.684612%2C37.836613-55.630455%2C37.906256&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=12.97)





16.

[https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_29\\_ga\\_promnaznacheniya\\_4501800379?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOiEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOiE7czoxOiJ4IjtzOiE2OiJ6aWR4c2MyOXZzcGhZdUs0Ij9s1i0\\_i8AAAA](https://www.avito.ru/noginsk/zemelnye_uchastki/uchastok_29_ga_promnaznacheniya_4501800379?context=H4sIAAAAAAAAAwEAMDYToyOntzOiEzOiJsb2NhbFBvaW9yaXR5IjtiOiE7czoxOiJ4IjtzOiE2OiJ6aWR4c2MyOXZzcGhZdUs0Ij9s1i0_i8AAAA)

Участок 2,9 га (промназначения)

100 000 000 ₽

344 828 ₽ за сотку

8 909 436-62-95

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торговали?

Когда можно посмотреть?

Добрый день! Подскажите, по...

Мария  
Агентство  
На Avito с июня 2014

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Бесплатное обслуживание навсегда

Оформите кредит до 9 марта

Бесплатное обслуживание

Об участке

Площадь: 290 сот

Расстояние от МКАД: 41 км

100 000 000 ₽

344 828 ₽ за сотку

8 909 436-62-95

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Был продавец? Торговали?

Когда можно посмотреть?

Добрый день! Подскажите, по...

Мария  
Агентство  
На Avito с июня 2014

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Бесплатное обслуживание навсегда

Оформите кредит до 9 марта

Бесплатное обслуживание

Сообщения

Описание

🔥 СРОЧНО 🔥 Продается земельный участок! Возможна продажа 1/2. Прямую угловую форма ровный. Отличное асфальтовое покрытие по всей длине. Рядом есть линия жд. Удобный выезд на шоссе или МКАД. Возможно использование под склады или производство. Есть возможность поставить штабелю, а также увеличить площадь со стороны леса. Моментально окупится, если использовать как карьер (богат песком). Готовый бизнес на первом этапе покупки.

Горьковское шоссе, 41 км



**100 000 000 Р**  
344 928 Р за сотку

8 909 436-62-95

Написать сообщение  
Отправит сразу после нажатия

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Будь проактивен! Торгуем вместе!

Когда можно посмотреть?

Добрый день! Подскажите, пожалуйста...

Мэриэ  
Агентство  
На Авто с июня 2014

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

**Описание**

**СРОЧНО!!! ТОРГ!!!** Продаётся земельный участок! Возможна продажа 1/2. Прямоугольная форма, ровный. Отличное асфальтированное подъездное пути. Рядом есть линия ж/д. Удобный выезд на шоссе или ЦКАД. Возможно использование под Склады или производство. Есть возможность поставить штабелюм, а также увеличить площадь со стороны леса. Моментально окупится, если использовать как карьер (богат песком). Готовый бизнес на первом этапе покупки!!! Соседи - крупные производственная компания. Быстрым серьёзным покупателям ТОРГ!!! Показ в любое время. 1 собственник.

№ 450160301009-28 января в 01:48 - 131 просмотр (-1 в избранном)

Помогалось

Сообщения

[https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.776280532930805&coordinate\\_x=4284393.414593119&coordinate\\_y=7534352.803559516&theme\\_id=1&is\\_copy\\_url=true&baseLayerId=235&active\\_layers=駿](https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=17.776280532930805&coordinate_x=4284393.414593119&coordinate_y=7534352.803559516&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=駿)

НСПД | Геоинформационный портал

Назад в найденные объекты

Земельный участок: 50:16:0301009:169

Информация | Справочник | Объекты | Часты ЗУ | Состав

|                                |                                                                                                                   |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта недвижимости       | Земельный участок                                                                                                 |
| Вид земельного участка         | Землепользование                                                                                                  |
| Дата присвоения                | 28.11.2006                                                                                                        |
| Кадастровый номер              | 50:16:0301009:169                                                                                                 |
| Кадастровый квартал            | 50:16:0301009                                                                                                     |
| Адрес                          | обл. Московская, р-н Ногинский, г. Ногинск, Городское поселение Ногинское, ул. Ильича, территория Ногинского ППЖТ |
| Площадь участка                | 29 000 кв. м                                                                                                      |
| Площадь, декларированная       | -                                                                                                                 |
| Площадь                        | -                                                                                                                 |
| Статус                         | Ранее учтенный                                                                                                    |
| Категория земель               | Земли населенных пунктов                                                                                          |
| Вид разрешенного использования | Для обслуживания части здания ДСК склад готовой продукции                                                         |
| Форма собственности            | -                                                                                                                 |

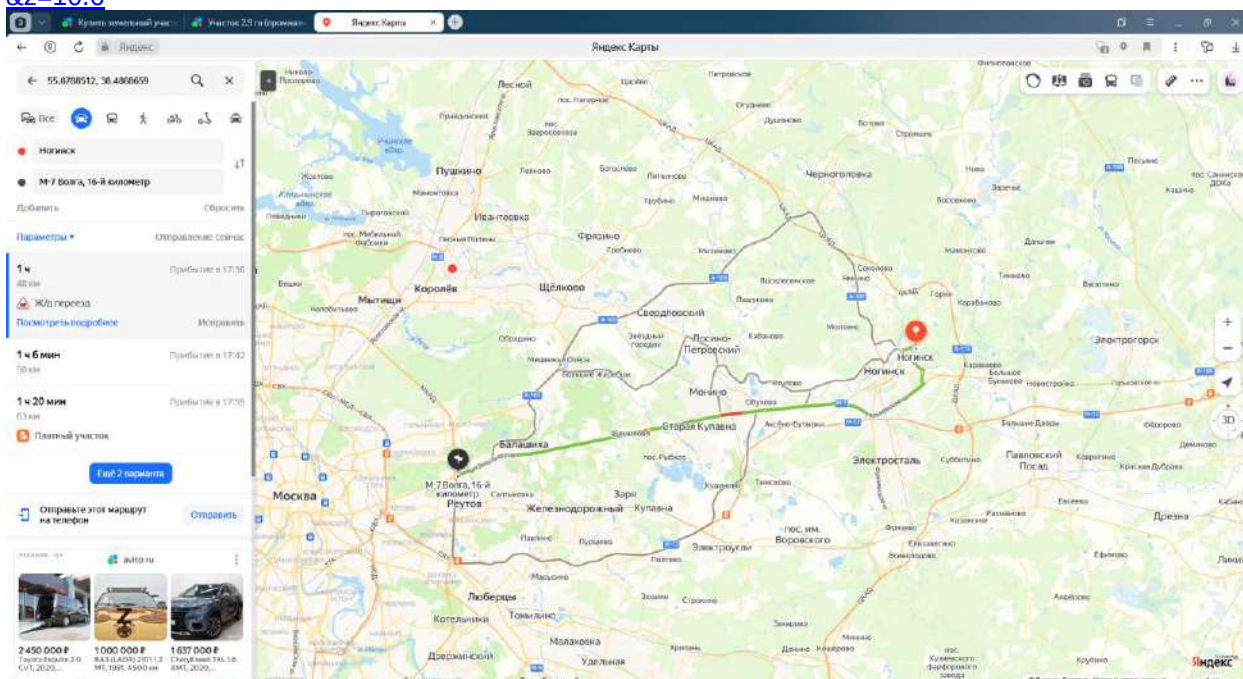
Легенда



НСПД 2024



[https://yandex.ru/maps/?ll=38.258961%2C55.853620&mode=routes&rtxt=55.878851%2C38.486866~55.778097%2C37.847086&rtt=auto&ruri=~&utm\\_campaign=desktop&utm\\_medium=search&utm\\_source=maps&z=10.6](https://yandex.ru/maps/?ll=38.258961%2C55.853620&mode=routes&rtxt=55.878851%2C38.486866~55.778097%2C37.847086&rtt=auto&ruri=~&utm_campaign=desktop&utm_medium=search&utm_source=maps&z=10.6)





## **ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

### **ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**



## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.10.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.10.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                                       |                                       |                          |                             |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                       |                          |                             |
| (ИНД. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)           |                                       |                          |                             |
| Лист № _____ Раздела <u>1</u>         | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ | Всего разделов: _____    | Всего листов выписки: _____ |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b> |                                       |                          |                             |
| Кадастровый номер:                    |                                       | <b>50:15:0040405:500</b> |                             |

|                                                                                              |                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Номер кадастрового квартала:                                                                 | 50:15:0040405                                                                                                                                                      |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                         | 01.12.2009                                                                                                                                                         |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                             | Иной номер: -                                                                                                                                                      |
| Адрес:                                                                                       | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Рябиновая |
| Площадь:                                                                                     | 3900 кв. м                                                                                                                                                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                 | 7804914                                                                                                                                                            |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:        | 50:15:0040405:742, 50:15:0040405:743, 50:15:0040405:746                                                                                                            |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:          | данные отсутствуют                                                                                                                                                 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                 |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: |                                                                                                                                                                    |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись           |
|                               | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

|                                       |                                       |                          |                             |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                       |                          |                             |
| (ИНД. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)           |                                       |                          |                             |
| Лист № _____ Раздела <u>1</u>         | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ | Всего разделов: _____    | Всего листов выписки: _____ |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b> |                                       |                          |                             |
| Кадастровый номер:                    |                                       | <b>50:15:0040405:500</b> |                             |

|                                                                                                                                                                                                                        |                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Категория земель:                                                                                                                                                                                                      | Земли населённых пунктов                        |
| Виды разрешенного использования:                                                                                                                                                                                       | для размещения объектов коммунального хозяйства |
| Сведения о кадастровом инженере:                                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют                              |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:                                                                                                           | данные отсутствуют                              |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия                                       | данные отсутствуют                              |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют                              |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:                                                                          | данные отсутствуют                              |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:                                                                                                                                                 | данные отсутствуют                              |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:                                                                                           | данные отсутствуют                              |

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор   | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись           |
|                               | инициалы, фамилия |

М.П.



## Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |                             |
| (инд. объекта недвижимости)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |                             |
| Лист № _____ Раздела <u>1</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Всего листов раздела <u>1</u> : _____                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Всего разделов: _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 27.10.2020 № 99/2020/356784471                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |                             |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 50:15:0040405:500     |                             |
| Условный номер земельного участка:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |                             |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |                             |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:                                                                                                                                                                                         | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |                             |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:                                                                                                                                                                                                                                                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |                             |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |                             |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                             |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения». |                       |                             |
| Получатель выписки:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Манджиева Мария Александровна                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |                             |
| Государственный регистратор                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ФГИС ЕГРН             |                             |
| полное наименование должности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | подпись               |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | инициалы, фамилия     |                             |
| М.П.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |                             |

## Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|                                                                                          |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                                                                 |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |
| (инд. объекта недвижимости)                                                              |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |
| Лист № _____ Раздела <u>2</u>                                                            | Всего листов раздела <u>2</u> : _____                                                    | Всего разделов: _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Всего листов выписки: _____ |
| 27.10.2020 № 99/2020/356784471                                                           |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |
| Кадастровый номер:                                                                       |                                                                                          | 50:15:0040405:500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                             |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                    | 1.1.                                                                                     | Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент"                                                                                                                                                                                                                                               |                             |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                  | 2.1.                                                                                     | Долевая собственность, № 50-50-15/077/2014-339 от 31.07.2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                     |                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |
| 3.1.1.                                                                                   | вид:                                                                                     | Аренда, весь объект                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                             |
|                                                                                          | дата государственной регистрации:                                                        | 24.10.2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |
|                                                                                          | номер государственной регистрации:                                                       | 50-50-15/100/2012-237                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |
|                                                                                          | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | с 24.10.2012 по 17.09.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |
|                                                                                          | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "Холмы-2", ИНН: 5044046185                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                             |
| 3.1.2.                                                                                   | основание государственной регистрации:                                                   | Договор аренды земельного участка от 17.09.2012 №5, дата регистрации 24.10.2012, №50-50-15/100/2012-237                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |
|                                                                                          | вид:                                                                                     | Прочие ограничения (обременения), Весь - Доступ представителей ООО "Вавилон" к блокированному зданию для его обслуживания и ремонта общих стен; 100 кв.м- Охранная зона воздушной линии электропередач-Восточные электрические сети ОАО "Мосэнерго"; 500 кв.м-Охранная зона воздушной линии электропередач-Восточные электрические сети ОАО "Мосэнерго"; 1490 кв.м-Зона регулирования застройки памятника истории и культуры. |                             |
|                                                                                          | дата государственной регистрации:                                                        | 02.02.2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                             |
|                                                                                          | номер государственной регистрации:                                                       | 50-50-15/071/2010-433                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |
|                                                                                          | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:        | не определен                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Администрация Городского округа Балашиха Московской области, ИНН: 5001106785             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |
|                                                                                          | Постановление Администрации городского округа Балашиха от 19.05.2010 №393/5-ПА           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |
| Государственный регистратор                                                              |                                                                                          | ФГИС ЕГРН                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                             |



|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               | М.П.    |                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| (инд. объекта недвижимости)                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>                                                                                                                                                                                                                                 | Всего листов раздела <u>2</u> : <u>      </u>                                                                                                                                                                                                                           |
| Всего разделов: <u>      </u> Всего листов выписки: <u>      </u>                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 27.10.2020 № 99/2020/356784471                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                                                               | 50:15:0040405:500                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3.1.3. вид:                                                                                                                                                                                                                                                      | Доверительное управление, Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая, кад. № 50:15:0040405:500, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммунального хозяйства, общая площадь 3900 кв. м |
| дата государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                                | 31.07.2014                                                                                                                                                                                                                                                              |
| номер государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                               | 50-50-15/077/2014-339                                                                                                                                                                                                                                                   |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                                | с 31.07.2014 по 30.11.2025                                                                                                                                                                                                                                              |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                                                         | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153                                                                                                                                                                |
| основание государственной регистрации:                                                                                                                                                                                                                           | Правила доверительного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрированы ФСФР России 06.12.2011 за №2271                                                                                                                                                |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                     | не зарегистрировано                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                               | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                  | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 9. Правовытязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                                                                        | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|                               | М.П.    |                   |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

|                                                                                     |                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                                                            |                                               |
| (инд. объекта недвижимости)                                                         |                                               |
| Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>                                                    | Всего листов раздела <u>3</u> : <u>      </u> |
| Всего разделов: <u>      </u> Всего листов выписки: <u>      </u>                   |                                               |
| 27.10.2020 № 99/2020/356784471                                                      |                                               |
| Кадастровый номер:                                                                  | 50:15:0040405:500                             |
| План (чертеж, схема) земельного участка                                             |                                               |
|  |                                               |
| Масштаб 1: данные отсутствуют                                                       | Условные обозначения:                         |
| Государственный регистратор                                                         |                                               |
| полное наименование должности                                                       | подпись                                       |
|                                                                                     | М.П.                                          |
| ФГИС ЕГРН                                                                           |                                               |
| инициалы, фамилия                                                                   |                                               |



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

|                            |                            |                                   |                       |
|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>   |                            |                                   |                       |
| (код объекта недвижимости) |                            |                                   |                       |
| Лист №                     | Раздела <b>3.1</b>         | Всего листов раздела <b>3.1</b> : | Всего разделов:       |
| <b>27.10.2020</b>          | № <b>99/2020/356784471</b> |                                   | Всего листов выписки: |
| Кадастровый номер:         |                            | <b>50:15:0040405:500</b>          |                       |

| Описание местоположения границ земельного участка |             |          |                    |                              |                                   |                                     |                                                                 |
|---------------------------------------------------|-------------|----------|--------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Номер п/п                                         | Номер точки |          | Дирекционный угол  | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
|                                                   | начальная   | конечная |                    |                              |                                   |                                     |                                                                 |
| 1                                                 | 2           | 3        | 4                  | 5                            | 6                                 | 7                                   | 8                                                               |
| 1                                                 | 945         | 946      | данные отсутствуют | данные отсутствуют           | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 2                                                 | 945         | 955      | данные отсутствуют | данные отсутствуют           | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 3                                                 | 946         | 947      | данные отсутствуют | данные отсутствуют           | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 4                                                 | 947         | 948      | данные отсутствуют | данные отсутствуют           | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 5                                                 | 948         | 949      | данные отсутствуют | данные отсутствуют           | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 6                                                 | 949         | 950      | данные отсутствуют | данные отсутствуют           | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 7                                                 | 950         | 951      | данные отсутствуют | данные отсутствуют           | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 8                                                 | 951         | 952      | данные отсутствуют | данные отсутствуют           | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 9                                                 | 952         | 953      | данные отсутствуют | данные отсутствуют           | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 10                                                | 953         | 954      | данные отсутствуют | данные отсутствуют           | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |
| 11                                                | 954         | 955      | данные отсутствуют | данные отсутствуют           | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                  | данные отсутствуют                                              |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

|                            |                            |                                   |                          |                       |
|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>   |                            |                                   |                          |                       |
| (вид объекта недвижимости) |                            |                                   |                          |                       |
| Лист №                     | Раздела <b>3.2</b>         | Всего листов раздела <b>3.2</b> : | Всего разделов:          | Всего листов выписки: |
| <b>27.10.2020</b>          | <b>№ 99/2020/356784471</b> |                                   |                          |                       |
| Кадастровый номер:         |                            |                                   | <b>50:15:0040405:500</b> |                       |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка |            |            |                                   |                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Система координат: МСК-50, зона 2                        |            |            |                                   |                                                                                                         |
| Зона №                                                   |            |            |                                   |                                                                                                         |
| Номер точки                                              | Координаты |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
|                                                          | X          | Y          |                                   |                                                                                                         |
| 1                                                        | 2          | 3          | 4                                 | 5                                                                                                       |
| 1                                                        | 477931.59  | 2216729.41 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 2                                                        | 477931.17  | 2216730.42 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 3                                                        | 477927.91  | 2216738.26 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 4                                                        | 477926.29  | 2216742.16 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 5                                                        | 477917.15  | 2216764.15 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 6                                                        | 477908.23  | 2216786.15 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 7                                                        | 477847.89  | 2216756.09 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 8                                                        | 477848.08  | 2216755.8  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 9                                                        | 477872.23  | 2216722.75 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 10                                                       | 477889.37  | 2216699.31 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |
| 11                                                       | 477889.77  | 2216698.76 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                     |

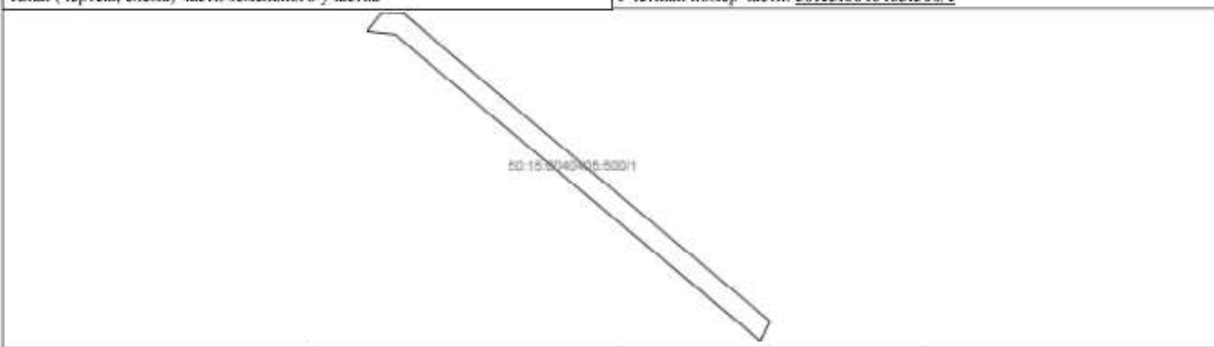
|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                            |                            |                                 |                          |                       |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>   |                            |                                 |                          |                       |
| (вид объекта недвижимости) |                            |                                 |                          |                       |
| Лист №                     | Раздела <b>4</b>           | Всего листов раздела <b>4</b> : | Всего разделов:          | Всего листов выписки: |
| <b>27.10.2020</b>          | <b>№ 99/2020/356784471</b> |                                 |                          |                       |
| Кадастровый номер:         |                            |                                 | <b>50:15:0040405:500</b> |                       |

|                                                                                      |                       |                                                 |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|--|
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                        |                       | Учетный номер части: <u>50:15:0040405:500/1</u> |  |
|  |                       |                                                 |  |
| Масштаб 1: данные отсутствуют                                                        | Условные обозначения: |                                                 |  |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

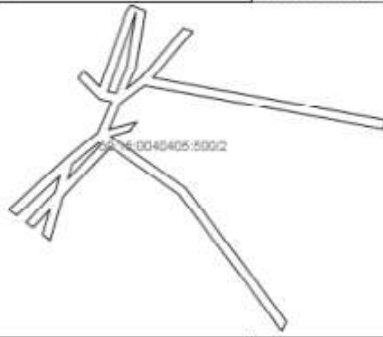




Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                            |                     |                         |                 |                       |
|----------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------|
| Земельный участок          |                     |                         |                 |                       |
| (код объекта недвижимости) |                     |                         |                 |                       |
| Лист №                     | Раздела 4           | Всего листов раздела 4: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 27.10.2020                 | № 99/2020/356784471 |                         |                 |                       |
| Кадастровый номер:         |                     | 50:15:0040405:500       |                 |                       |

|                                                                                   |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                     | Учетный номер части: 50:15:0040405:500/2 |
|  |                                          |
| Масштаб 1: данные отсутствуют                                                     | Условные обозначения:                    |

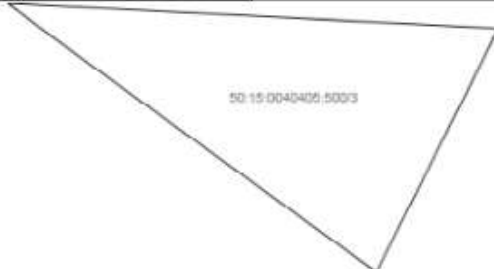
|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                            |                     |                         |                 |                       |
|----------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------|
| Земельный участок          |                     |                         |                 |                       |
| (код объекта недвижимости) |                     |                         |                 |                       |
| Лист №                     | Раздела 4           | Всего листов раздела 4: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 27.10.2020                 | № 99/2020/356784471 |                         |                 |                       |
| Кадастровый номер:         |                     | 50:15:0040405:500       |                 |                       |

|                                                                                      |                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                        | Учетный номер части: 50:15:0040405:500/3 |
|  |                                          |
| Масштаб 1: данные отсутствуют                                                        | Условные обозначения:                    |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4

|                                       |                                       |                          |                             |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                       |                          |                             |
| (вид объекта недвижимости)            |                                       |                          |                             |
| Лист № _____ Раздела <b>4</b>         | Всего листов раздела <b>4</b> : _____ | Всего разделов: _____    | Всего листов выписки: _____ |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b> |                                       |                          |                             |
| Кадастровый номер:                    |                                       | <b>50:15:0040405:500</b> |                             |

|                                                                                   |                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                     | Учетный номер части: <b>50:15:0040405:500/4</b> |
|  |                                                 |
| Масштаб 1: данные отсутствуют                                                     | Условные обозначения:                           |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Раздел 4.1

|                                       |                                         |                          |                             |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                         |                          |                             |
| (вид объекта недвижимости)            |                                         |                          |                             |
| Лист № _____ Раздела <b>4.1</b>       | Всего листов раздела <b>4.1</b> : _____ | Всего разделов: _____    | Всего листов выписки: _____ |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b> |                                         |                          |                             |
| Кадастровый номер:                    |                                         | <b>50:15:0040405:500</b> |                             |

| Учетный номер части | Площадь (м²) | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                   | 2            | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1                   | 100          | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, ОАО "Мосэнергo", Решение № 3517 от 12.07.2010, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.07.2015                                                                                                                                                                       |
| 2                   | 500          | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, ОАО "Мосэнергo", Решение № 3517 от 12.07.2010, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.07.2015                                                                                                                                                                       |
| 3                   | 1490         | Иные ограничения (обременения) прав, Решение № 3517 от 12.07.2010, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 24.07.2015                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4                   | 1679         | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.15.2.41, Постановление Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установ № 160 от 24.02.2009 |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| <b>Земельный участок</b>                                                |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (инд. объекта недвижимости)                                             |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
| Лист №                                                                  | Раздела <b>4.2</b> | Всего листов раздела <b>4.2</b> : | Всего разделов:                   | Всего листов выписки:                                                                                          |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b>                                   |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                                                      |                    | <b>50:15:0040405:500</b>          |                                   |                                                                                                                |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
| Учетный номер части: 1                                                  |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
| Система координат: МСК-50, зона 2                                       |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
| Зона №                                                                  |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
| Номер точки                                                             | Координаты, м      |                                   | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|                                                                         | X                  | Y                                 |                                   |                                                                                                                |
| 1                                                                       | 2                  | 3                                 | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 1                                                                       | 477931.59          | 2216729.41                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 1                                                                       | 477931.59          | 2216729.41                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 2                                                                       | 477931.17          | 2216730.42                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 2                                                                       | 477931.17          | 2216730.42                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 4                                                                       | 477926.29          | 2216742.16                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 7                                                                       | 477847.89          | 2216756.09                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 7                                                                       | 477847.89          | 2216756.09                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 8                                                                       | 477848.08          | 2216755.8                         | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 8                                                                       | 477848.08          | 2216755.8                         | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 9                                                                       | 477872.23          | 2216722.75                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 9                                                                       | 477872.23          | 2216722.75                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 10                                                                      | 477889.37          | 2216699.31                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 10                                                                      | 477889.37          | 2216699.31                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 11                                                                      | 477889.77          | 2216698.76                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 11                                                                      | 477889.77          | 2216698.76                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 12                                                                      | 477905.04          | 2216732.04                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| Государственный регистратор                                             |                    |                                   | ФГИС ЕГРН                         |                                                                                                                |
| полное наименование должности                                           |                    |                                   | подпись                           |                                                                                                                |
|                                                                         |                    |                                   | инициалы, фамилия                 |                                                                                                                |

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| <b>Земельный участок</b>              |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (инд. объекта недвижимости)           |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
| Лист №                                | Раздела <b>4.2</b> | Всего листов раздела <b>4.2</b> : | Всего разделов:                   | Всего листов выписки:                                                                                          |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b> |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                    |                    | <b>50:15:0040405:500</b>          |                                   |                                                                                                                |
| Номер точки                           | Координаты, м      |                                   | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|                                       | X                  | Y                                 |                                   |                                                                                                                |
| 1                                     | 2                  | 3                                 | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 13                                    | 477905.01          | 2216734.15                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 14                                    | 477875.13          | 2216769.66                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 15                                    | 477873.23          | 2216768.72                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 16                                    | 477903             | 2216733.35                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 17                                    | 477903.27          | 2216730.63                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 18                                    | 477930.29          | 2216732.54                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 19                                    | 477918.22          | 2216730.48                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 20                                    | 477913.58          | 2216728.43                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 21                                    | 477915.98          | 2216731.52                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 22                                    | 477926.81          | 2216740.91                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 23                                    | 477926             | 2216742.86                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 24                                    | 477915.93          | 2216734.12                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 25                                    | 477915.55          | 2216736.3                         | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 26                                    | 477911.31          | 2216759.7                         | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 27                                    | 477906.58          | 2216785.33                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 28                                    | 477904.71          | 2216784.4                         | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 29                                    | 477909.34          | 2216759.34                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| Государственный регистратор           |                    |                                   | ФГИС ЕГРН                         |                                                                                                                |
| полное наименование должности         |                    |                                   | подпись                           |                                                                                                                |
|                                       |                    |                                   | инициалы, фамилия                 |                                                                                                                |

М.П.





## Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                       |                                        |                          |                            |
|---------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                        |                          |                            |
| (инд. объекта недвижимости)           |                                        |                          |                            |
| Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>        | Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____ | Всего разделов: ____     | Всего листов выписки: ____ |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b> |                                        |                          |                            |
| Кадастровый номер:                    |                                        | <b>50:15:0040405:500</b> |                            |

| Номер точки | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | X             | Y          |                                   |                                                                                                                |
| 1           | 2             | 3          | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 30          | 477913.57     | 2216735.94 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 31          | 477914.21     | 2216732.33 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 32          | 477910.28     | 2216726.98 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 33          | 477904.61     | 2216724.49 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 34          | 477906.19     | 2216730.61 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 35          | 477904.42     | 2216729.2  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 36          | 477904.32     | 2216729.32 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 37          | 477903.06     | 2216724.93 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 38          | 477891.75     | 2216741.28 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 39          | 477865.3      | 2216761.19 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 40          | 477862.33     | 2216763.28 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 41          | 477860.31     | 2216762.28 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 42          | 477864.12     | 2216759.57 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 43          | 477890.29     | 2216739.88 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 44          | 477900.71     | 2216724.91 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 45          | 477889.81     | 2216714.46 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 46          | 477880.31     | 2216711.7  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

## Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                       |                                        |                          |                            |
|---------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                                        |                          |                            |
| (инд. объекта недвижимости)           |                                        |                          |                            |
| Лист № ____ Раздела <b>4.2</b>        | Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____ | Всего разделов: ____     | Всего листов выписки: ____ |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b> |                                        |                          |                            |
| Кадастровый номер:                    |                                        | <b>50:15:0040405:500</b> |                            |

| Номер точки | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | X             | Y          |                                   |                                                                                                                |
| 1           | 2             | 3          | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 47          | 477881.5      | 2216710.07 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 48          | 477886.85     | 2216711.63 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 49          | 477883.04     | 2216707.97 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 50          | 477884.17     | 2216706.42 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 51          | 477890.79     | 2216712.76 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 52          | 477894.35     | 2216713.78 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 53          | 477885.7      | 2216704.33 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 54          | 477886.96     | 2216702.61 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 55          | 477898.23     | 2216715.05 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 56          | 477903.88     | 2216722.09 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 57          | 477910.71     | 2216725.09 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 58          | 477911.26     | 2216722.51 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 59          | 477915.84     | 2216717.87 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 60          | 477917.48     | 2216719.07 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 61          | 477914.05     | 2216722.52 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 62          | 477930.13     | 2216728.35 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 63          | 477930.16     | 2216730.48 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |

|                               |         |                   |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор   |         | ФГИС ЕГРН         |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.



## Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| <b>Земельный участок</b>              |                    |            |                                   |                                                                                                                |
|---------------------------------------|--------------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (инд. объекта недвижимости)           |                    |            |                                   |                                                                                                                |
| Лист №                                | Раздела <b>4.2</b> |            | Всего листов раздела <b>4.2</b> : | Всего разделов: _____                                                                                          |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b> |                    |            | Всего листов выписки: _____       |                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                    |                    |            | <b>50:15:0040405:500</b>          |                                                                                                                |
| Номер точки                           | Координаты, м      |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|                                       | X                  | Y          |                                   |                                                                                                                |
| 1                                     | 2                  | 3          | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 64                                    | 477912.98          | 2216724.26 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 65                                    | 477912.58          | 2216726.1  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 66                                    | 477918.56          | 2216728.52 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 67                                    | 477901.61          | 2216722.31 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 68                                    | 477896.96          | 2216716.5  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 69                                    | 477893.73          | 2216715.59 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 70                                    | 477901.09          | 2216722.64 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 71                                    | 477885.99          | 2216775.07 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 72                                    | 477866.68          | 2216730.34 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                             |
| 73                                    | 477856.38          | 2216753.94 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 74                                    | 477850.6           | 2216752.35 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                             |
| 75                                    | 477873.19          | 2216768.69 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                             |
| 76                                    | 477892.78          | 2216723.79 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 77                                    | 477895.97          | 2216714.98 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 78                                    | 477903.04          | 2216720.16 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 79                                    | 477919.03          | 2216731.53 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 80                                    | 477921.33          | 2216732.76 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| Государственный регистратор           |                    |            | ФГИС ЕГРН                         |                                                                                                                |
| полное наименование должности         |                    |            | подпись                           | инициалы, фамилия                                                                                              |

М.П.

## Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| <b>Земельный участок</b>              |                    |            |                                   |                                                                                                                |
|---------------------------------------|--------------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (инд. объекта недвижимости)           |                    |            |                                   |                                                                                                                |
| Лист №                                | Раздела <b>4.2</b> |            | Всего листов раздела <b>4.2</b> : | Всего разделов: _____                                                                                          |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b> |                    |            | Всего листов выписки: _____       |                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                    |                    |            | <b>50:15:0040405:500</b>          |                                                                                                                |
| Номер точки                           | Координаты, м      |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|                                       | X                  | Y          |                                   |                                                                                                                |
| 1                                     | 2                  | 3          | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 81                                    | 477923.88          | 2216733.34 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 82                                    | 477926.49          | 2216733.25 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 83                                    | 477928.98          | 2216732.48 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 84                                    | 477930.79          | 2216731.34 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                             |
| Государственный регистратор           |                    |            | ФГИС ЕГРН                         |                                                                                                                |
| полное наименование должности         |                    |            | подпись                           | инициалы, фамилия                                                                                              |

М.П.



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| <b>Земельный участок</b>                                                |                    |                                         |                                   |                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (вид объекта недвижимости)                                              |                    |                                         |                                   |                                                                                                                |
| Лист №                                                                  | Раздела <b>4.2</b> | Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____ | Всего разделов: _____             | Всего листов выписки: _____                                                                                    |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b>                                   |                    |                                         |                                   |                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                                                      |                    | <b>50:15:0040405:500</b>                |                                   |                                                                                                                |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка |                    |                                         |                                   |                                                                                                                |
| Учетный номер части: 2                                                  |                    |                                         |                                   |                                                                                                                |
| Система координат: МСК-50, зона 2                                       |                    |                                         |                                   |                                                                                                                |
| Зона №                                                                  |                    |                                         |                                   |                                                                                                                |
| Номер точки                                                             | Координаты, м      |                                         | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|                                                                         | X                  | Y                                       |                                   |                                                                                                                |
| 1                                                                       | 2                  | 3                                       | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 1                                                                       | 477931.59          | 2216729.41                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 1                                                                       | 477931.59          | 2216729.41                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 2                                                                       | 477931.17          | 2216730.42                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 2                                                                       | 477931.17          | 2216730.42                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 4                                                                       | 477926.29          | 2216742.16                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 7                                                                       | 477847.89          | 2216756.09                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 7                                                                       | 477847.89          | 2216756.09                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 8                                                                       | 477848.08          | 2216755.8                               | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 8                                                                       | 477848.08          | 2216755.8                               | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 9                                                                       | 477872.23          | 2216722.75                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 9                                                                       | 477872.23          | 2216722.75                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 10                                                                      | 477889.37          | 2216699.31                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 10                                                                      | 477889.37          | 2216699.31                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 11                                                                      | 477889.77          | 2216698.76                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 11                                                                      | 477889.77          | 2216698.76                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 12                                                                      | 477905.04          | 2216732.04                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| Государственный регистратор                                             |                    |                                         | ФГИС ЕГРН                         |                                                                                                                |
| полное наименование должности                                           |                    |                                         | подпись                           | инициалы, фамилия                                                                                              |

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| <b>Земельный участок</b>              |                    |                                         |                                   |                                                                                                                |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (вид объекта недвижимости)            |                    |                                         |                                   |                                                                                                                |
| Лист №                                | Раздела <b>4.2</b> | Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____ | Всего разделов: _____             | Всего листов выписки: _____                                                                                    |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b> |                    |                                         |                                   |                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                    |                    | <b>50:15:0040405:500</b>                |                                   |                                                                                                                |
| Номер точки                           | Координаты, м      |                                         | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|                                       | X                  | Y                                       |                                   |                                                                                                                |
| 1                                     | 2                  | 3                                       | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 13                                    | 477905.01          | 2216734.15                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 14                                    | 477875.13          | 2216769.66                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 15                                    | 477873.23          | 2216768.72                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 16                                    | 477903             | 2216733.35                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 17                                    | 477903.27          | 2216730.63                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 18                                    | 477930.29          | 2216732.54                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 19                                    | 477918.22          | 2216730.48                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 20                                    | 477913.58          | 2216728.43                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 21                                    | 477915.98          | 2216731.52                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 22                                    | 477926.81          | 2216740.91                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 23                                    | 477926             | 2216742.86                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 24                                    | 477915.93          | 2216734.12                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 25                                    | 477915.55          | 2216736.3                               | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 26                                    | 477911.31          | 2216759.7                               | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 27                                    | 477906.58          | 2216785.33                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 28                                    | 477904.71          | 2216784.4                               | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 29                                    | 477909.34          | 2216759.34                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| Государственный регистратор           |                    |                                         | ФГИС ЕГРН                         |                                                                                                                |
| полное наименование должности         |                    |                                         | подпись                           | инициалы, фамилия                                                                                              |

М.П.





## Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                            |                            |                                   |                       |
|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>   |                            |                                   |                       |
| (код объекта недвижимости) |                            |                                   |                       |
| Лист №                     | Раздела <b>4.2</b>         | Всего листов раздела <b>4.2</b> : | Всего разделов:       |
| <b>27.10.2020</b>          | № <b>99/2020/356784471</b> |                                   | Всего листов выписки: |
| Кадастровый номер:         |                            | <b>50:15:0040405:500</b>          |                       |

| Номер точки                   | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | X             | Y          |                                   |                                                                                                                |
| 1                             | 2             | 3          | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 30                            | 477913.57     | 2216735.94 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 31                            | 477914.21     | 2216732.33 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 32                            | 477910.28     | 2216726.98 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 33                            | 477904.61     | 2216724.49 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 34                            | 477906.19     | 2216730.61 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 35                            | 477904.42     | 2216729.2  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 36                            | 477904.32     | 2216729.32 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 37                            | 477903.06     | 2216724.93 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 38                            | 477891.75     | 2216741.28 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 39                            | 477865.3      | 2216761.19 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 40                            | 477862.33     | 2216763.28 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 41                            | 477860.31     | 2216762.28 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 42                            | 477864.12     | 2216759.57 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 43                            | 477890.29     | 2216739.88 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 44                            | 477900.71     | 2216724.91 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 45                            | 477889.81     | 2216714.46 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 46                            | 477880.31     | 2216711.7  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| Государственный регистратор   |               |            | ФГИС ЕГРН                         |                                                                                                                |
| полное наименование должности |               |            | подпись                           | инициалы, фамилия                                                                                              |

М.П.

## Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                            |                            |                                   |                       |
|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>   |                            |                                   |                       |
| (код объекта недвижимости) |                            |                                   |                       |
| Лист №                     | Раздела <b>4.2</b>         | Всего листов раздела <b>4.2</b> : | Всего разделов:       |
| <b>27.10.2020</b>          | № <b>99/2020/356784471</b> |                                   | Всего листов выписки: |
| Кадастровый номер:         |                            | <b>50:15:0040405:500</b>          |                       |

| Номер точки                   | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | X             | Y          |                                   |                                                                                                                |
| 1                             | 2             | 3          | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 47                            | 477881.5      | 2216710.07 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 48                            | 477886.85     | 2216711.63 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 49                            | 477883.04     | 2216707.97 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 50                            | 477884.17     | 2216706.42 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 51                            | 477890.79     | 2216712.76 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 52                            | 477894.35     | 2216713.78 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 53                            | 477885.7      | 2216704.33 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 54                            | 477886.96     | 2216702.61 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 55                            | 477898.23     | 2216715.05 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 56                            | 477903.88     | 2216722.09 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 57                            | 477910.71     | 2216725.09 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 58                            | 477911.26     | 2216722.51 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 59                            | 477915.84     | 2216717.87 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 60                            | 477917.48     | 2216719.07 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 61                            | 477914.05     | 2216722.52 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 62                            | 477930.13     | 2216728.35 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 63                            | 477930.16     | 2216730.48 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| Государственный регистратор   |               |            | ФГИС ЕГРН                         |                                                                                                                |
| полное наименование должности |               |            | подпись                           | инициалы, фамилия                                                                                              |

М.П.



## Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                       |                    |                                   |                 |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                    |                                   |                 |
| (инд. объекта недвижимости)           |                    |                                   |                 |
| Лист №                                | Раздела <b>4.2</b> | Всего листов раздела <b>4.2</b> : | Всего разделов: |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b> |                    |                                   |                 |
| Кадастровый номер:                    |                    | <b>50:15:0040405:500</b>          |                 |

| Номер точки                   | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | X             | Y          |                                   |                                                                                                                |
| 1                             | 2             | 3          | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 64                            | 477912.98     | 2216724.26 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 65                            | 477912.58     | 2216726.1  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 66                            | 477918.56     | 2216728.52 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 67                            | 477901.61     | 2216722.31 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 68                            | 477896.96     | 2216716.5  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 69                            | 477893.73     | 2216715.59 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 70                            | 477901.09     | 2216722.64 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 71                            | 477885.99     | 2216775.07 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 72                            | 477866.68     | 2216730.34 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                             |
| 73                            | 477856.38     | 2216753.94 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 74                            | 477850.6      | 2216752.35 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                             |
| 75                            | 477873.19     | 2216768.69 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                             |
| 76                            | 477892.78     | 2216723.79 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 77                            | 477895.97     | 2216714.98 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 78                            | 477903.04     | 2216720.16 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 79                            | 477919.03     | 2216731.53 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 80                            | 477921.33     | 2216732.76 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| Государственный регистратор   |               |            | ФГИС ЕГРН                         |                                                                                                                |
| полное наименование должности |               |            | подпись                           |                                                                                                                |
|                               |               |            | инициалы, фамилия                 |                                                                                                                |

М.П.

## Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                       |                    |                                   |                 |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                    |                                   |                 |
| (инд. объекта недвижимости)           |                    |                                   |                 |
| Лист №                                | Раздела <b>4.2</b> | Всего листов раздела <b>4.2</b> : | Всего разделов: |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b> |                    |                                   |                 |
| Кадастровый номер:                    |                    | <b>50:15:0040405:500</b>          |                 |

| Номер точки | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | X             | Y          |                                   |                                                                                                                |
| 1           | 2             | 3          | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 81          | 477923.88     | 2216733.34 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 82          | 477926.49     | 2216733.25 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 83          | 477928.98     | 2216732.48 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 84          | 477930.79     | 2216731.34 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                             |

|                               |  |  |                   |  |
|-------------------------------|--|--|-------------------|--|
| Государственный регистратор   |  |  | ФГИС ЕГРН         |  |
| полное наименование должности |  |  | подпись           |  |
|                               |  |  | инициалы, фамилия |  |

М.П.



## Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| <b>Земельный участок</b>                                                |               |                                         |                                   |                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (инд. объекта недвижимости)                                             |               |                                         |                                   |                                                                                                                |
| Лист № _____ Раздела <b>4.2</b>                                         |               | Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____ |                                   | Всего разделов: _____                                                                                          |
| 27.10.2020 № 99/2020/356784471                                          |               |                                         |                                   |                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                                                      |               | 50:15:0040405:500                       |                                   |                                                                                                                |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка |               |                                         |                                   |                                                                                                                |
| Учетный номер части: 3                                                  |               |                                         |                                   |                                                                                                                |
| Система координат: МСК-50, зона 2                                       |               |                                         |                                   |                                                                                                                |
| Зона № _____                                                            |               |                                         |                                   |                                                                                                                |
| Номер точки                                                             | Координаты, м |                                         | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|                                                                         | X             | Y                                       |                                   |                                                                                                                |
| 1                                                                       | 2             | 3                                       | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 1                                                                       | 477931.59     | 2216729.41                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 1                                                                       | 477931.59     | 2216729.41                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 2                                                                       | 477931.17     | 2216730.42                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 2                                                                       | 477931.17     | 2216730.42                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 4                                                                       | 477926.29     | 2216742.16                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 7                                                                       | 477847.89     | 2216756.09                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 7                                                                       | 477847.89     | 2216756.09                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 8                                                                       | 477848.08     | 2216755.8                               | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 8                                                                       | 477848.08     | 2216755.8                               | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 9                                                                       | 477872.23     | 2216722.75                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 9                                                                       | 477872.23     | 2216722.75                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 10                                                                      | 477889.37     | 2216699.31                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 10                                                                      | 477889.37     | 2216699.31                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 11                                                                      | 477889.77     | 2216698.76                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 11                                                                      | 477889.77     | 2216698.76                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 12                                                                      | 477905.04     | 2216732.04                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| Государственный регистратор                                             |               |                                         | ФГИС ЕГРН                         |                                                                                                                |
| полное наименование должности                                           |               |                                         | подпись                           | инициалы, фамилия                                                                                              |

М.П.

## Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| <b>Земельный участок</b>        |               |                                         |                                   |                                                                                                                |
|---------------------------------|---------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (инд. объекта недвижимости)     |               |                                         |                                   |                                                                                                                |
| Лист № _____ Раздела <b>4.2</b> |               | Всего листов раздела <b>4.2</b> : _____ |                                   | Всего разделов: _____                                                                                          |
| 27.10.2020 № 99/2020/356784471  |               |                                         |                                   |                                                                                                                |
| Кадастровый номер:              |               | 50:15:0040405:500                       |                                   |                                                                                                                |
| Номер точки                     | Координаты, м |                                         | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|                                 | X             | Y                                       |                                   |                                                                                                                |
| 1                               | 2             | 3                                       | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 13                              | 477905.01     | 2216734.15                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 14                              | 477875.13     | 2216769.66                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 15                              | 477873.23     | 2216768.72                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 16                              | 477903        | 2216733.35                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 17                              | 477903.27     | 2216730.63                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 18                              | 477930.29     | 2216732.54                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 19                              | 477918.22     | 2216730.48                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 20                              | 477913.58     | 2216728.43                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 21                              | 477915.98     | 2216731.52                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 22                              | 477926.81     | 2216740.91                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 23                              | 477926        | 2216742.86                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 24                              | 477915.93     | 2216734.12                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 25                              | 477915.55     | 2216736.3                               | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 26                              | 477911.31     | 2216759.7                               | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 27                              | 477906.58     | 2216785.33                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 28                              | 477904.71     | 2216784.4                               | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 29                              | 477909.34     | 2216759.34                              | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| Государственный регистратор     |               |                                         | ФГИС ЕГРН                         |                                                                                                                |
| полное наименование должности   |               |                                         | подпись                           | инициалы, фамилия                                                                                              |

М.П.





## Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                |                    |                   |                                        |                                                                                                                |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>       |                    |                   |                                        |                                                                                                                |
| (ИДЗ объекта недвижимости)     |                    |                   |                                        |                                                                                                                |
| Лист №                         | Раздела <b>4.2</b> |                   | Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____ | Всего разделов: ____                                                                                           |
| 27.10.2020 № 99/2020/356784471 |                    |                   |                                        |                                                                                                                |
| Кадастровый номер:             |                    | 50:15:0040405:500 |                                        |                                                                                                                |
| Номер точки                    | Координаты, м      |                   | Описание закрепления на местности      | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|                                | X                  | Y                 |                                        |                                                                                                                |
| 1                              | 2                  | 3                 | 4                                      | 5                                                                                                              |
| 30                             | 477913.57          | 2216735.94        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 31                             | 477914.21          | 2216732.33        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 32                             | 477910.28          | 2216726.98        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 33                             | 477904.61          | 2216724.49        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 34                             | 477906.19          | 2216730.61        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 35                             | 477904.42          | 2216729.2         | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 36                             | 477904.32          | 2216729.32        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 37                             | 477903.06          | 2216724.93        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 38                             | 477891.75          | 2216741.28        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 39                             | 477865.3           | 2216761.19        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 40                             | 477862.33          | 2216763.28        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 41                             | 477860.31          | 2216762.28        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 42                             | 477864.12          | 2216759.57        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 43                             | 477890.29          | 2216739.88        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 44                             | 477900.71          | 2216724.91        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 45                             | 477889.81          | 2216714.46        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 46                             | 477880.31          | 2216711.7         | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| Государственный регистратор    |                    |                   |                                        | ФГИС ЕГРН                                                                                                      |
| полное наименование должности  |                    |                   | подпись                                | инициалы, фамилия                                                                                              |

М.П.

## Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                |                    |                   |                                        |                                                                                                                |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>       |                    |                   |                                        |                                                                                                                |
| (ИДЗ объекта недвижимости)     |                    |                   |                                        |                                                                                                                |
| Лист №                         | Раздела <b>4.2</b> |                   | Всего листов раздела <b>4.2</b> : ____ | Всего разделов: ____                                                                                           |
| 27.10.2020 № 99/2020/356784471 |                    |                   |                                        |                                                                                                                |
| Кадастровый номер:             |                    | 50:15:0040405:500 |                                        |                                                                                                                |
| Номер точки                    | Координаты, м      |                   | Описание закрепления на местности      | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|                                | X                  | Y                 |                                        |                                                                                                                |
| 1                              | 2                  | 3                 | 4                                      | 5                                                                                                              |
| 47                             | 477881.5           | 2216710.07        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 48                             | 477886.85          | 2216711.63        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 49                             | 477883.04          | 2216707.97        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 50                             | 477884.17          | 2216706.42        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 51                             | 477890.79          | 2216712.76        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 52                             | 477894.35          | 2216713.78        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 53                             | 477885.7           | 2216704.33        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 54                             | 477886.96          | 2216702.61        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 55                             | 477898.23          | 2216715.05        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 56                             | 477903.88          | 2216722.09        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 57                             | 477910.71          | 2216725.09        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 58                             | 477911.26          | 2216722.51        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 59                             | 477915.84          | 2216717.87        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 60                             | 477917.48          | 2216719.07        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 61                             | 477914.05          | 2216722.52        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 62                             | 477930.13          | 2216728.35        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| 63                             | 477930.16          | 2216730.48        | данные отсутствуют                     | 0.3                                                                                                            |
| Государственный регистратор    |                    |                   |                                        | ФГИС ЕГРН                                                                                                      |
| полное наименование должности  |                    |                   | подпись                                | инициалы, фамилия                                                                                              |

М.П.



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                       |                    |                                   |                 |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                    |                                   |                 |
| (ИДЗ объекта недвижимости)            |                    |                                   |                 |
| Лист №                                | Раздела <b>4.2</b> | Всего листов раздела <b>4.2</b> : | Всего разделов: |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b> |                    | Всего листов выписки:             |                 |
| Кадастровый номер:                    |                    | <b>50:15:0040405:500</b>          |                 |

| Номер точки                   | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | X             | Y          |                                   |                                                                                                                |
| 1                             | 2             | 3          | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 64                            | 477912.98     | 2216724.26 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 65                            | 477912.58     | 2216726.1  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 66                            | 477918.56     | 2216728.52 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 67                            | 477901.61     | 2216722.31 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 68                            | 477896.96     | 2216716.5  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 69                            | 477893.73     | 2216715.59 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 70                            | 477901.09     | 2216722.64 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 71                            | 477885.99     | 2216775.07 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 72                            | 477866.68     | 2216730.34 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                             |
| 73                            | 477856.38     | 2216753.94 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 74                            | 477850.6      | 2216752.35 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                             |
| 75                            | 477873.19     | 2216768.69 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                             |
| 76                            | 477892.78     | 2216723.79 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 77                            | 477895.97     | 2216714.98 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 78                            | 477903.04     | 2216720.16 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 79                            | 477919.03     | 2216731.53 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 80                            | 477921.33     | 2216732.76 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| Государственный регистратор   |               |            | ФГИС ЕГРН                         |                                                                                                                |
| полное наименование должности |               |            | подпись                           |                                                                                                                |
|                               |               |            | инициалы, фамилия                 |                                                                                                                |

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                       |                    |                                   |                 |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                    |                                   |                 |
| (ИДЗ объекта недвижимости)            |                    |                                   |                 |
| Лист №                                | Раздела <b>4.2</b> | Всего листов раздела <b>4.2</b> : | Всего разделов: |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b> |                    | Всего листов выписки:             |                 |
| Кадастровый номер:                    |                    | <b>50:15:0040405:500</b>          |                 |

| Номер точки | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | X             | Y          |                                   |                                                                                                                |
| 1           | 2             | 3          | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 81          | 477923.88     | 2216733.34 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 82          | 477926.49     | 2216733.25 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 83          | 477928.98     | 2216732.48 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 84          | 477930.79     | 2216731.34 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                             |

|                               |  |  |                   |  |
|-------------------------------|--|--|-------------------|--|
| Государственный регистратор   |  |  | ФГИС ЕГРН         |  |
| полное наименование должности |  |  | подпись           |  |
|                               |  |  | инициалы, фамилия |  |

М.П.



Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| <b>Земельный участок</b>                                                |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (инд. объекта недвижимости)                                             |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
| Лист №                                                                  | Раздела <b>4.2</b> | Всего листов раздела <b>4.2</b> : | Всего разделов:                   | Всего листов выписки:                                                                                          |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b>                                   |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                                                      |                    | <b>50:15:0040405:500</b>          |                                   |                                                                                                                |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
| Учетный номер части: 4                                                  |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
| Система координат: МСК-50, зона 2                                       |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
| Зона №                                                                  |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
| Номер точки                                                             | Координаты, м      |                                   | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|                                                                         | X                  | Y                                 |                                   |                                                                                                                |
| 1                                                                       | 2                  | 3                                 | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 1                                                                       | 477931.59          | 2216729.41                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 1                                                                       | 477931.59          | 2216729.41                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 2                                                                       | 477931.17          | 2216730.42                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 2                                                                       | 477931.17          | 2216730.42                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 4                                                                       | 477926.29          | 2216742.16                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 7                                                                       | 477847.89          | 2216756.09                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 7                                                                       | 477847.89          | 2216756.09                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 8                                                                       | 477848.08          | 2216755.8                         | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 8                                                                       | 477848.08          | 2216755.8                         | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 9                                                                       | 477872.23          | 2216722.75                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 9                                                                       | 477872.23          | 2216722.75                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 10                                                                      | 477889.37          | 2216699.31                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 10                                                                      | 477889.37          | 2216699.31                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 11                                                                      | 477889.77          | 2216698.76                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 11                                                                      | 477889.77          | 2216698.76                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 12                                                                      | 477905.04          | 2216732.04                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| Государственный регистратор                                             |                    |                                   | ФГИС ЕГРН                         |                                                                                                                |
| полное наименование должности                                           |                    |                                   | подпись                           |                                                                                                                |
|                                                                         |                    |                                   | инициалы, фамилия                 |                                                                                                                |

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

| <b>Земельный участок</b>              |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (инд. объекта недвижимости)           |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
| Лист №                                | Раздела <b>4.2</b> | Всего листов раздела <b>4.2</b> : | Всего разделов:                   | Всего листов выписки:                                                                                          |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b> |                    |                                   |                                   |                                                                                                                |
| Кадастровый номер:                    |                    | <b>50:15:0040405:500</b>          |                                   |                                                                                                                |
| Номер точки                           | Координаты, м      |                                   | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|                                       | X                  | Y                                 |                                   |                                                                                                                |
| 1                                     | 2                  | 3                                 | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 13                                    | 477905.01          | 2216734.15                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 14                                    | 477875.13          | 2216769.66                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 15                                    | 477873.23          | 2216768.72                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 16                                    | 477903             | 2216733.35                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 17                                    | 477903.27          | 2216730.63                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 18                                    | 477930.29          | 2216732.54                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 19                                    | 477918.22          | 2216730.48                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 20                                    | 477913.58          | 2216728.43                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 21                                    | 477915.98          | 2216731.52                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 22                                    | 477926.81          | 2216740.91                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 23                                    | 477926             | 2216742.86                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 24                                    | 477915.93          | 2216734.12                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 25                                    | 477915.55          | 2216736.3                         | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 26                                    | 477911.31          | 2216759.7                         | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 27                                    | 477906.58          | 2216785.33                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 28                                    | 477904.71          | 2216784.4                         | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 29                                    | 477909.34          | 2216759.34                        | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| Государственный регистратор           |                    |                                   | ФГИС ЕГРН                         |                                                                                                                |
| полное наименование должности         |                    |                                   | подпись                           |                                                                                                                |
|                                       |                    |                                   | инициалы, фамилия                 |                                                                                                                |

М.П.





## Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                       |                    |                                   |                       |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                    |                                   |                       |
| (код объекта недвижимости)            |                    |                                   |                       |
| Лист №                                | Раздела <b>4.2</b> | Всего листов раздела <b>4.2</b> : | Всего разделов: _____ |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b> |                    | Всего листов выписки: _____       |                       |
| Кадастровый номер:                    |                    | <b>50:15:0040405:500</b>          |                       |

| Номер точки                   | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | X             | Y          |                                   |                                                                                                                |
| 1                             | 2             | 3          | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 30                            | 477913.57     | 2216735.94 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 31                            | 477914.21     | 2216732.33 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 32                            | 477910.28     | 2216726.98 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 33                            | 477904.61     | 2216724.49 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 34                            | 477906.19     | 2216730.61 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 35                            | 477904.42     | 2216729.2  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 36                            | 477904.32     | 2216729.32 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 37                            | 477903.06     | 2216724.93 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 38                            | 477891.75     | 2216741.28 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 39                            | 477865.3      | 2216761.19 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 40                            | 477862.33     | 2216763.28 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 41                            | 477860.31     | 2216762.28 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 42                            | 477864.12     | 2216759.57 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 43                            | 477890.29     | 2216739.88 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 44                            | 477900.71     | 2216724.91 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 45                            | 477889.81     | 2216714.46 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 46                            | 477880.31     | 2216711.7  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| Государственный регистратор   |               |            | ФГИС ЕГРН                         |                                                                                                                |
| полное наименование должности |               |            | подпись                           |                                                                                                                |
|                               |               |            | инициалы, фамилия                 |                                                                                                                |

М.П.

## Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                       |                    |                                   |                       |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                    |                                   |                       |
| (код объекта недвижимости)            |                    |                                   |                       |
| Лист №                                | Раздела <b>4.2</b> | Всего листов раздела <b>4.2</b> : | Всего разделов: _____ |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b> |                    | Всего листов выписки: _____       |                       |
| Кадастровый номер:                    |                    | <b>50:15:0040405:500</b>          |                       |

| Номер точки                   | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | X             | Y          |                                   |                                                                                                                |
| 1                             | 2             | 3          | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 47                            | 477881.5      | 2216710.07 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 48                            | 477886.85     | 2216711.63 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 49                            | 477883.04     | 2216707.97 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 50                            | 477884.17     | 2216706.42 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 51                            | 477890.79     | 2216712.76 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 52                            | 477894.35     | 2216713.78 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 53                            | 477885.7      | 2216704.33 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 54                            | 477886.96     | 2216702.61 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 55                            | 477898.23     | 2216715.05 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 56                            | 477903.88     | 2216722.09 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 57                            | 477910.71     | 2216725.09 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 58                            | 477911.26     | 2216722.51 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 59                            | 477915.84     | 2216717.87 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 60                            | 477917.48     | 2216719.07 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 61                            | 477914.05     | 2216722.52 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 62                            | 477930.13     | 2216728.35 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 63                            | 477930.16     | 2216730.48 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| Государственный регистратор   |               |            | ФГИС ЕГРН                         |                                                                                                                |
| полное наименование должности |               |            | подпись                           |                                                                                                                |
|                               |               |            | инициалы, фамилия                 |                                                                                                                |

М.П.



## Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                       |                    |                                   |                       |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                    |                                   |                       |
| (вид объекта недвижимости)            |                    |                                   |                       |
| Лист №                                | Раздела <b>4.2</b> | Всего листов раздела <b>4.2</b> : | Всего разделов: _____ |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b> |                    | Всего листов выписки: _____       |                       |
| Кадастровый номер:                    |                    | <b>50:15:0040405:500</b>          |                       |

| Номер точки                   | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------------------------|---------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | X             | Y          |                                   |                                                                                                                |
| 1                             | 2             | 3          | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 64                            | 477912.98     | 2216724.26 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 65                            | 477912.58     | 2216726.1  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 66                            | 477918.56     | 2216728.52 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 67                            | 477901.61     | 2216722.31 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 68                            | 477896.96     | 2216716.5  | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 69                            | 477893.73     | 2216715.59 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 70                            | 477901.09     | 2216722.64 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 71                            | 477885.99     | 2216775.07 | данные отсутствуют                | 0.3                                                                                                            |
| 72                            | 477866.68     | 2216730.34 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                             |
| 73                            | 477856.38     | 2216753.94 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 74                            | 477850.6      | 2216752.35 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                             |
| 75                            | 477873.19     | 2216768.69 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                             |
| 76                            | 477892.78     | 2216723.79 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 77                            | 477895.97     | 2216714.98 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 78                            | 477903.04     | 2216720.16 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 79                            | 477919.03     | 2216731.53 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 80                            | 477921.33     | 2216732.76 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| Государственный регистратор   |               |            | ФГИС ЕГРН                         |                                                                                                                |
| полное наименование должности |               |            | подпись                           | инициалы, фамилия                                                                                              |

М.П.

## Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

|                                       |                    |                                   |                       |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>Земельный участок</b>              |                    |                                   |                       |
| (вид объекта недвижимости)            |                    |                                   |                       |
| Лист №                                | Раздела <b>4.2</b> | Всего листов раздела <b>4.2</b> : | Всего разделов: _____ |
| <b>27.10.2020 № 99/2020/356784471</b> |                    | Всего листов выписки: _____       |                       |
| Кадастровый номер:                    |                    | <b>50:15:0040405:500</b>          |                       |

| Номер точки | Координаты, м |            | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | X             | Y          |                                   |                                                                                                                |
| 1           | 2             | 3          | 4                                 | 5                                                                                                              |
| 81          | 477923.88     | 2216733.34 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 82          | 477926.49     | 2216733.25 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 83          | 477928.98     | 2216732.48 | данные отсутствуют                | 0.1                                                                                                            |
| 84          | 477930.79     | 2216731.34 | данные отсутствуют                | данные отсутствуют                                                                                             |

|                               |  |  |           |                   |
|-------------------------------|--|--|-----------|-------------------|
| Государственный регистратор   |  |  | ФГИС ЕГРН |                   |
| полное наименование должности |  |  | подпись   | инициалы, фамилия |

М.П.



**Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области**  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** КП.1  
"21" января 2014 г. № МО-14/ЗВ-93718

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                |               |                |                                                                         |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1                                                                                     | Кадастровый номер: 50:15:0040405-500                                                                                                                                                           | 2             | Лист № 1       | 3                                                                       | Всего листов: 6 |
| 4                                                                                     | Номер кадастрового квартала: 50:15:0040405                                                                                                                                                     |               |                |                                                                         |                 |
| <b>Общие сведения</b>                                                                 |                                                                                                                                                                                                |               |                |                                                                         |                 |
| 5                                                                                     | Предшественные номера: -                                                                                                                                                                       |               | 6              | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.12.2009 |                 |
| 7                                                                                     | —                                                                                                                                                                                              |               |                |                                                                         |                 |
| 8                                                                                     | Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, ул. Рябиновая |               |                |                                                                         |                 |
| 9                                                                                     | Категория земель: Земли населенных пунктов                                                                                                                                                     |               |                |                                                                         |                 |
| 10                                                                                    | Разрешенное использование: для размещения объектов коммунального хозяйства                                                                                                                     |               |                |                                                                         |                 |
| 11                                                                                    | Площадь: 3900 кв. м                                                                                                                                                                            |               |                |                                                                         |                 |
| 12                                                                                    | Кадастровая стоимость (руб.): 20306091                                                                                                                                                         |               |                |                                                                         |                 |
| <b>Сведения о правах:</b>                                                             |                                                                                                                                                                                                |               |                |                                                                         |                 |
| 13                                                                                    | Правообладатель                                                                                                                                                                                | Вид права     | Особые отметки | Документ                                                                |                 |
|                                                                                       | Закрытое акционерное общество Агрофирма "Первое Мая"                                                                                                                                           | Собственность | —              | —                                                                       |                 |
| 14                                                                                    | Особые отметки: —                                                                                                                                                                              |               |                |                                                                         |                 |
| 15                                                                                    | Сведения о природных объектах: —                                                                                                                                                               |               |                |                                                                         |                 |
| <b>Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки</b> |                                                                                                                                                                                                |               |                |                                                                         |                 |
| 16.1                                                                                  | Номера образованных участков: —                                                                                                                                                                |               |                |                                                                         |                 |
| 16.2                                                                                  | Номер участка, преобразованного в результате выдела: —                                                                                                                                         |               |                |                                                                         |                 |
| 16.3                                                                                  | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —                                                                                                                                     |               |                |                                                                         |                 |
| 16.4                                                                                  | Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —                                                                                                |               |                |                                                                         |                 |

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(подпись, должность)



А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** КП.2  
"21" января 2014 г. № МО-14/ЗВ-93718

|                                                |                                      |   |          |   |                 |
|------------------------------------------------|--------------------------------------|---|----------|---|-----------------|
| 1                                              | Кадастровый номер: 50:15:0040405-500 | 2 | Лист № 2 | 3 | Всего листов: 6 |
| <b>План (чертеж, схема) земельного участка</b> |                                      |   |          |   |                 |
|                                                |                                      |   |          |   |                 |
| 5                                              | Масштаб 1:800                        |   |          |   |                 |
| Условные знаки: —                              |                                      |   |          |   |                 |

И.О. начальника Балашихинского отдела  
(подпись, должность)



А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)



## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"28" января 2014 г. № МО-14/3В-93718

КП.3

| 1 | Кадастровый номер: 50:15:0040405:500                |                     |              | 2                                                                                                       | Лист № 3                                           | 3 | Всего листов: 6 |
|---|-----------------------------------------------------|---------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---|-----------------|
| 4 | Сведения о частях земельного участка и обременениях |                     |              |                                                                                                         |                                                    |   |                 |
|   | Номер п/п                                           | Учетный номер части | Площадь (м²) | Характеристика части                                                                                    | Линия, в пользу которых установлены обременения    |   |                 |
|   | 1                                                   | 2                   | 3            | 4                                                                                                       | 5                                                  |   |                 |
|   | 1                                                   | 1                   | 100          | Охранная зона воздушной линии электропередач - Восточные электрические сети ОАО "Мосэнерго"             | ОАО "Мосэнерго"                                    |   |                 |
|   | 2                                                   | 2                   | 500          | Охранная зона воздушных электропередач - Восточные электрические сети ОАО "Мосэнерго"                   | ОАО "Мосэнерго"                                    |   |                 |
|   | 3                                                   | 3                   | 1490         | Зона регулирования застройки памятника истории и культуры                                               | —                                                  |   |                 |
|   | 4                                                   | —                   | весь         | Аренда                                                                                                  | Общество с ограниченной ответственностью "Холмы-2" |   |                 |
|   | 5                                                   | —                   | весь         | Прочие ограничения (обременения)                                                                        | Городской округ Балашиха                           |   |                 |
|   | 6                                                   | —                   | весь         | Доступ представителей ООО "Вавилон" к блокированному зданию для его обслуживания и ремонта обшивки стен | —                                                  |   |                 |

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(подпись, должность)А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"21" января 2014 г. № МО-14/3В-93718

КП.4

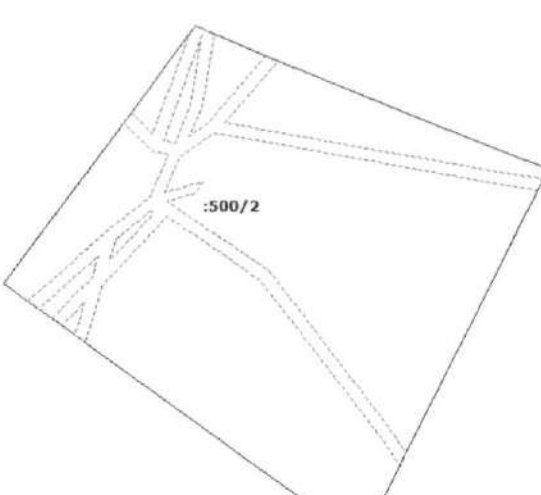
| 1 | Кадастровый номер: 50:15:0040405:500          |  |  | 2                                        | Лист № 4 | 3 | Всего листов: 6 |  |  |  |
|---|-----------------------------------------------|--|--|------------------------------------------|----------|---|-----------------|--|--|--|
| 4 | План (чертеж, схема) части земельного участка |  |  | Учетный номер части: 50:15:0040405:500/1 |          |   |                 |  |  |  |
|   |                                               |  |  |                                          |          |   |                 |  |  |  |
| 5 | Масштаб 1:300                                 |  |  |                                          |          |   |                 |  |  |  |

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(подпись, должность)А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.4

"28" января 2014 г. № МО-14/3В-93718

|                                                                                    |                                      |                                          |          |   |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|----------|---|-----------------|
| 1                                                                                  | Кадастровый номер: 50:15:0040405:500 | 2                                        | Лист № 5 | 3 | Всего листов: 6 |
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                      |                                      | Учетный номер части: 50:15:0040405:500/2 |          |   |                 |
|  |                                      |                                          |          |   |                 |
| 5                                                                                  | Масштаб 1:700                        |                                          |          |   |                 |

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П.

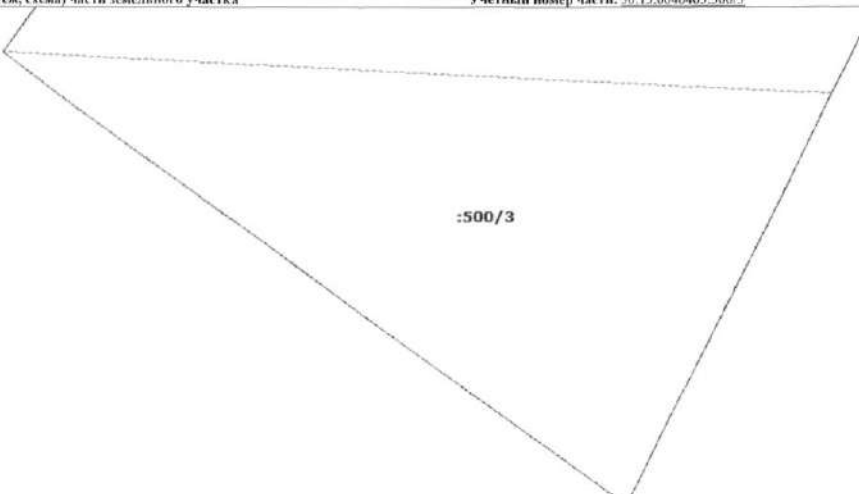
(подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.4

"28" января 2014 г. № МО-14/3В-93718

|                                                                                      |                                      |                                          |          |   |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|----------|---|-----------------|
| 1                                                                                    | Кадастровый номер: 50:15:0040405:500 | 2                                        | Лист № 6 | 3 | Всего листов: 6 |
| План (чертеж, схема) части земельного участка                                        |                                      | Учетный номер части: 50:15:0040405:500/3 |          |   |                 |
|  |                                      |                                          |          |   |                 |
| 5                                                                                    | Масштаб 1:400                        |                                          |          |   |                 |

И.о. начальника Балашихинского отдела  
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А. Н. Бас  
(инициалы, фамилия)

# ДОГОВОР № 5 аренды земельного участка

Московская область, г. Балашиха

«17» сентября 2012 года

**Закрытое акционерное общество «Первое Мая»** (зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дилоруха Б.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2»** (зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области «24» декабря 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1045008862447, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004409900, выданным Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области «24» декабря 2004 года, место нахождения: 141503, Московская обл., Солнечногорский р-н, ул. Красная, д. 136, ИНН 5044046185, КПП 504401001, р/с 407028109050000007661 в БТИ 24 (ЗАО) г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Назарова О.В., действующего на основании Устава, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает за плату во временное пользование, а Арендатор принимает следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 3900 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения объектов коммунального хозяйства, кадастровый номер: 50:15:040405:500, адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Яринова, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 23.09.2010г. № 33, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «02» февраля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-15/071/2010-432, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «02» февраля 2011 года серия 50-АБ № 208034, далее именуемый «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет **3 (три) года**.

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 сервитутов или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду для строительства коммунально-хозяйственного склада.

## 2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 5850 (Пять тысяч восемьсот пятьдесят) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

2.3. После завершения строительства строительного комплекса арендная плата подлежит увеличению.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### 3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

### 3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно производить выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

### 3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### 4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

### 4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

## 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его



исполнения, нарушения, прекращения, или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

## 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

## АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

| Арендодатель:                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Арендатор:                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ЗАО Агрофирма «Первое Мая»<br/>Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая;<br/>ИНН 5001000588, КПП 500101001,<br/>ОГРН 1025000514967<br/>Банковские реквизиты:<br/>СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва,<br/>р/с: 40702810838340100693,<br/>к/с: 30101810400000000225,<br/>БИК: 044525225</p> | <p>ООО «Холмы-2»<br/>Место нахождения: 141503, Московская обл., Солнечногорский р-н, ул. Красная, д. 136, ИНН 5044046185, КПП 504401001,<br/>ОГРН 1045008862447<br/>Банковские реквизиты:<br/>ВТБ 24 (ЗАО) г. Москва<br/>р/с: 407028109050000007661<br/>к/с: 30101810100000000716,<br/>БИК: 044525716</p> |
| <p>Директор<br/>/Б.А. Дилоруге/</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Генеральный директор<br/>/О.В. Назаров/</p>                                                                                                                                                                                                                                                            |

Акт приема-передачи  
по договору аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012г.

Московская область, г. Балашиха

«17» сентября 2012 года

**Закрытое акционерное общество Агрофирма «Первое Мая»** (зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской областной регистрационной палаты в Балашихинском районе, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц вносится сведения о юридическом лице, зарегистрированном во 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000588, КПП 500101001, р/с 40702810838340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Дилоруге Б.А., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2»** (зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области «24» декабря 2004 года за основным государственным регистрационным номером 1045008862447, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004400900, выданным Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области «24» декабря 2004 года, место нахождения: 141503, Московская обл., Солнечногорский р-н, ул. Красная, д. 136, ИНН 5044046185, КПП 504401001, р/с 407028109050000007661 в ВТБ 24 (ЗАО) г. Москва, к/с 30101810100000000716, БИК 044525716), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Назарова О.В., действующего на основании Устава, заключили настоящий акт о том, что другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт о том, что Арендатор арендует земельного участка № 5 от 17.09.2012, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

земельный участок общей площадью 3900 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения объектов коммунального хозяйства, кадастровый номер: 50:15-040405-500, адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рабиновича, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 23.09.2010г. № 33, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «02» февраля 2011 года сделана запись регистрации № 50-50-15/07/2010-432, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «02» февраля 2011 года серия 50-АБ № 208034, далее именуемый «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющимся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

#### АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

| Арендодатель:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Арендатор:                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ЗАО Агрофирма «Первое Мая»<br/> Место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая;<br/> ИНН 5001000588, КПП 500101001,<br/> ОГРН 1025000514967<br/> Банковские реквизиты:<br/> СВЕРБАНК России ОАО, г. Москва,<br/> р/с: 40702810838340100693,<br/> к/с: 30101810400000000225,<br/> БИК: 044525225</p> | <p>ООО «Холмы-2»<br/> Место нахождения: 141503, Московская обл., Солнечногорский р-н, ул. Красная, д. 136, ИНН 5044046185, КПП 504401001,<br/> ОГРН 1045008862447<br/> Банковские реквизиты:<br/> ВТБ 24 (ЗАО) г. Москва<br/> р/с: 407028109050000007661<br/> к/с: 30101810100000000716,<br/> БИК: 044525716</p> |
| <p>Директор<br/> <br/> Б.А. Дилорук</p>                                                                                                                                                                                                            | <p>Генеральный директор<br/> <br/> О.В. Назаров</p>                                                                                                                                                                             |

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

№ документа: 50-50-15/001/2025-11-11

Дата регистрации: 14.01.2025

Подпись: Сокур М. Н.

Регистрация: 14.01.2025





**Соглашение о замене стороны  
в Договоре аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012г.**

г. Москва

2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (далее – **Общество**) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в лице Генерального директора Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Закрывающее акционерное общество «Агрофирма «Первое Мая», именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Директора Дилоруха Бориса Александровича, действующего на основании Устава, со второй стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Бондарцева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – **Замена**) к Договору аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012г. (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 3900 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения объектов коммунального хозяйства, кадастровый номер: 50:15:0040405:500, адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Ресновская, от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на вышеуказанный земельный участок, «31» июля 2014 года, все права Арендодателя по Договору в отношении вышеуказанного земельного участка переходят к Новому арендодателю.

2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности Нового арендодателя на вышеуказанный земельный участок, Арендодателю.

4. Стороны подтверждают, что полностью полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на вышеуказанный земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что ввиду того, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору в отношении вышеуказанного земельного участка за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на вышеуказанный земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Соглашения, он не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Соглашения Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным участником, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

8. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на вышеуказанные земельные участки к Новому арендодателю.

9. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Адреса и банковские реквизиты Сторон

**Арендодатель:**

Закрывающее акционерное общество «Агрофирма «Первое Мая», зарегистрировано «22» мая 1998 года отделом Московской области Балашихинского района, «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц внесены сведения о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025000514967, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004682800, выданным «20» декабря 2002 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: Россия, Московская область, г. Балашиха, микрорайон 1 Мая, ИНН 5001000388, КПП 500101001, р/с 407028108340100693 в СБЕРБАНК России ОАО, г. Москва, к/с 301018104000000000225, БИК 044525225

Директор Дилорух Борис Александрович



**Новый Арендодатель:**  
Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗНИФ неслиянности «Сельскохозяйственный», зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за единым государственным регистрационным номером 507746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009154668, местонахождение: 127051, г. Москва, Крылевский пер., д. 3, стр. 1; ИНН 7707620354, КПП 775001001, р/с 4070181092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 301018102000000000823, БИК 044525823

Генеральный директор Горин Денис Васильевич

**Арендатор:**

Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2», зарегистрировано «24» декабря 2004 года Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045008862447, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 004409900, выданным Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по городу Солнечногорск Московской области «24» декабря 2004 года, место нахождения: 141503, Московская обл., Солнечногорский р-н, ул. Красная, д. 136, ИНН 5044046185, КПП 504401001, р/с 40702810905000007661 в ВТБ 24 (ЗАО) г. Москва, к/с 301018101000000000716, БИК 044525716

Генеральный директор Бондарцев Евгений Владимирович





## Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2»

адрес: 141503, Московская обл., Солнечногорский р-н, ул. Красная, д. 136, ИНН 5044046185, КПП 504401001

Исх. № б/н от «17» сентября 2015 года

ПОЛУЧЕНО

17 СЕН 2015

В ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Сельскохозяйственный»  
119270, город Москва, Лужнецкая набережная,  
дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19  
ИНН 7707620354, КПП 775001001,

### Уведомление

о возобновлении Договора аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012г.  
на тех же условиях на неопределенный срок

Общество с ограниченной ответственностью «Холмы-2», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Бондарцева Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, настоящим письмом подтверждает, что арендованный по Договору аренды земельного участка № 5 от 17.09.2012г., далее – «Договор», земельный участок общей площадью 3900 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения объектов коммунального хозяйства, кадастровый номер: 50:15:0040405:500, адрес объекта: Московская область, г. Балашиха, ул. Рябиновая; ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» не возвращался и находится во владении Арендатора.

В связи с тем, что Арендатор заинтересован в сохранении аренды на тех же условиях на неопределенный срок, ООО «Холмы-2», руководствуясь п. 2 ст. 621 Гражданского кодекса РФ просит ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» с «18» сентября 2015 года считать Договор возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

С уважением,  
Генеральный директор



/Е.В. Бондарцев/



Генеральный директор  
Д.В. Горин





МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору  
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,  
мкр. Юбилейный, г. Королёв,  
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20  
на № б/н от 14.01.2020

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

|                                                                                                                             |                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Полное наименование некоммерческой организации                                                                              | Некоммерческое партнерство<br>«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ<br>ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ<br>РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ<br>ОЦЕНКИ» |
| Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации                                                             | НП «АРМО»                                                                                                    |
| Место нахождения некоммерческой организации                                                                                 | 115280, г. Москва, ул. Ленинская<br>Слобода, д. 19                                                           |
| Руководитель некоммерческой организации<br>(единоличный исполнительный орган)                                               | Генеральный директор –<br>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- Т3 № 072.







025482 - KA1







**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](http://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.

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Страховщик</b>                            | <b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b><br>115035, г. Москва, Садовническая наб., 23.<br>ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001<br>р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва<br>к/с 30101810400000000225<br>БИК 044525225                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>2. Страхователь</b>                          | <b>Чужмаков Игорь Александрович</b><br>Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110<br>Паспорт РФ 46 23 078023<br>Выдан (когда, кем): 26.04.2023 г., ГУ МВД России по Московской области, код подразделения 500-051                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>3. Объект страхования:</b>                   | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>4. Страховой случай:</b>                     | 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.<br>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:<br>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;<br>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;<br>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.<br>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul> |
| <b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b>    | 5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп.</b><br>5.2. Страховая премия в размере <b>35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2025 г.<br>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>6. Срок действия договора</b>                | 6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.</b><br>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.<br>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>7. Определение размера страховой выплаты</b> | 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.<br>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:<br>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-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |







**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](http://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.

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Страховщик</b>                            | <b>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»</b><br>115035, г. Москва, Садовническая наб., 23.<br>ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001<br>р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225<br>к/с 30101810400000000225                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>2. Страхователь</b>                          | <b>ООО «Центр оценки инвестиций»</b><br>Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019<br>ИНН 5054011713 ОКПО 73058527<br>р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва БИК 044583266<br>к/с 30101810345250000266<br>Генеральный директор Р.С.Луценко                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>3. Объект страхования:</b>                   | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>4. Страховой случай:</b>                     | 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.<br>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:<br>4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;<br>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;<br>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.<br>4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.</li> </ul> |
| <b>5. Страховая сумма. Страховая премия.</b>    | 5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: <b>500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</b><br>5.2. Страховая премия в размере <b>82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.</b> уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2025 г.<br>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>6. Срок действия договора</b>                | 6.1. Срок действия настоящего Договора с <b>01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г.</b><br>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.<br>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>7. Определение размера страховой выплаты</b> | 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.<br>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |





|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                    | <p>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;</p> <p>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);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>8. Заключительные положения</b> | <p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>9. Особые положения</b>         | <p>9.1. Положение о полном исключении убытков, связанных с киберрисками.</p> <p>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:</p> <p>9.1.1. Кибератакой или Киберинцидентом, включая, помимо всех прочих, любые действия, предпринятые для контроля, предотвращения, подавления или исправления любой Кибератаки или Киберинцидента; или</p> <p>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.</p> <p>В случае, если какая-либо часть настоящего исключения будет признана недействительной или не имеющей юридической силы, оставшаяся часть считается действительной в полном объеме.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Киберинцидент означает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- любую ошибку или упущение, или серию ошибок или упущений, относящихся к доступу, обработке, использованию или управлению какой-либо Компьютерной Системой;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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;</li> </ul> <p>Данные означают информацию, факты, концепции, коды или любую другую информацию, преобразованные в форму, пригодную для использования, доступа, обработки, передачи или хранения Компьютерной Системой.</p> |
| <b>Приложения:</b>                 | 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 197 (Сто девяносто семь) страниц.  
Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

Идентификатор документа b7d79b2d-6057-4e6b-abc1-d16b7ebdfc5e



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"<br>Чужмаков Игорь Александрович | Не приложена при подписании                        | 07ADE300DBB10784411CA1C907635C2C<br>с 29.08.2024 16:38 по 29.08.2025 16:38 GMT+03:00   | 26.02.2025 13:45 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |
|                      |  | ООО "ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ"<br>Луценко Роман Сергеевич,<br>Генеральный директор                  | Не требуется для подписания                        | 028F081E012CB2DEBC41647FC85AEEE2BF<br>с 18.11.2024 20:11 по 18.02.2026 20:11 GMT+03:00 | 26.02.2025 13:46 GMT+03:00<br>Подпись соответствует файлу документа |