

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/23-257
от 02 марта 2023 года**

**Оценка справедливой стоимости земельного участка,
категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
использование: для дачного строительства,
площадь 44 000 кв. м, адрес: Московская область,
Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево,
кадастровый номер: 50:15:0040103:34, входящего в состав
активов Закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент»**

| | |
|--|---|
| Заказчик: | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент» |
| Исполнитель: | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» |
| Цели и задачи оценки: | Определение справедливой стоимости объекта (объектов) оценки для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта (объектов) оценки | Дополнительное соглашение № 257 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г. |
| Дата проведения оценки: | 02 марта 2023 г. |
| Дата составления отчета: | 02 марта 2023 г. |

г. Королёв МО, 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

| | Стр. |
|---|------|
| Сопроводительное письмо | 3 |
| I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 4 |
| 1.1. Информация, содержащаяся в задании на оценку | 4 |
| 1.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку | 7 |
| 1.3. Сведения о заказчике оценки | 7 |
| 1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор | 7 |
| 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | 8 |
| 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах | 8 |
| 1.7. Указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России | 8 |
| 1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в том числе не отраженные в задании на оценку | 10 |
| 1.9. Итоговая стоимость объекта оценки, ограничения и пределы применения полученного результата | 11 |
| 1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки | 12 |
| 1.11. Методология определения справедливой стоимости | 12 |
| II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ | 16 |
| 2.1. Общие положения | 16 |
| 2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки | 16 |
| 2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки | 18 |
| 2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки | 24 |
| 2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки | 24 |
| III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ | 25 |
| 3.1. Общие положения | 25 |
| 3.2. Анализ рынка недвижимости | 25 |
| IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 83 |
| 4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного | 83 |
| V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ | 85 |
| 5.1. Общие положения | 85 |
| 5.2. Основные понятия оценки | 85 |
| 5.3. Общее описание методов оценки земельных участков | 86 |
| 5.4. Согласование результатов оценки | 93 |
| VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ | 94 |
| 6.1. Выбор подходов и методов оценки | 94 |
| 6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом | 95 |
| 6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом | 120 |
| 6.4. Согласование результатов оценки | 120 |
| VII. ВЫВОДЫ | 121 |
| VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ | 122 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1 | 124 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 2 | 153 |

**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.**

«02» марта 2023 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 257 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, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 44 000 кв. м, адрес: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый номер: 50:15:0040103:34.

Оценка проведена по состоянию на 02 марта 2023 г.

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

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

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

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 44 000 кв. м, адрес: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый номер: 50:15:0040103:34, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

11 800 000

**(Одиннадцать миллионов восемьсот тысяч)
рублей**

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



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

Р.С. Луценко

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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 257 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, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 44 000 кв. м, адрес: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый номер: 50:15:0040103:34 | коммуникаций нет - электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций | 11 900 000 |

Состав объекта оценки – отдельных частей объект оценки не имеет.

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

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

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

| № п/п | Кадастровый номер | Доверительное управление | Аренда | Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.) |
|-------|-------------------|--------------------------|--|---|
| 1 | 50:15:0040103:34 | есть | Договор аренды земельного участка от 01.04.2013 г. (период действия Договора с 11.06.2013 г. по 01.04.2043 г.). Арендатор ООО «ПятыйКвартал». | отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таковых) |

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

2. Цель оценки.

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

3. Оценка проводится в соответствии:

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

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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

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

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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 02.03.2023 г.
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS) 13);
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

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

5. Дата оценки – 02.03.2023 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.

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. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

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

| | |
|---|---|
| Общие сведения об оценщике | <p>Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.).</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г.</p> <p>Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2016 года.</p> <p>Заклучен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p> |
| Номер контактного телефона оценщика | +7 (495) 229 – 49 - 71 |
| Почтовый адрес оценщика | 141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110. |
| Адрес электронной почты оценщика | chuzhnikov@ramb-price.ru |
| Сведения об обязательном страховании ответственности оценщика | Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 220005-035-000163 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. |
| Наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРО) | Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г. |
| Адрес саморегулируемой организации оценщиков (СРО) | 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж |
| 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, комната 36 |

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

| | |
|---|--|
| Организационно правовая форма и полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» |
| Основной государственный регистрационный номер | 1045003366550 |
| Дата присвоения ОГРН | 19.08.2004 г |
| Место нахождения | 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019 |
| Сведения об обязательном | Полис обязательного страхования ответственности юридического лица |

страховании ответственности
юридического лица

№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК
«ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с
01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот
миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

Указанные выше федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы:

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

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

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

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

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

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

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

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

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

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

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

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

- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния пандемии вируса COVID-19 и проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния условий пандемии и проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях последствий пандемии вируса COVID-19 и длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- осмотр объекта оценки не проводится в связи с тем, что информации, предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте оценки и определить его стоимость. Оцениваемый земельный участок не изменил свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение его стоимости, а именно:
 - подлежащий оценке земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для дачного строительства;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта оценки для освоения в целях дачного строительства не выявлено;
 - на оцениваемом земельном участке отсутствуют улучшения в виде зданий и иных объектов капитального строительства;
 - оцениваемый земельный участок по прежнему располагается в местности, где уровень грунтовых вод не угрожает его прямому назначению (затопляемость отсутствует);
 - существенных изменений по наличию коммуникаций на оцениваемом земельном участке не произошло - коммуникаций нет (по границе);
 - состояние подъездных дорог до оцениваемого земельного участка оценивается как хорошее – дорога до самых участков, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

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

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

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

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

Ограничения и пределы применения полученного результата (итоговой стоимости)

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

акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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

1.10. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

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

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

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

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

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

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

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

Иерархия исходных данных:

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

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

| № п/п | Наименование документа | Реквизиты документа | Форма представления документа |
|-------|---|--------------------------------------|-------------------------------|
| 1 | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости | № 99/2021/378687695 от 03.03.2021 г. | копия |
| 2 | Договор аренды земельного участка | от 01.04.2013 г. | копия |
| 3 | Соглашение о замене стороны к Договору аренды земельного участка от 01.04.2013 г. | от 30.08.2013 г. | копия |
| 4 | Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 01.04.2013 г. | № 1 от 10.10.2016 г. | копия |

Источник: 1. Данные заказчика.

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 44 000 кв. м, адрес: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый номер: 50:15:0040103:34.

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

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

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

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

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

1. Объект оценки имеет обременение в виде доверительного управления.

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

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

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

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

2. Объект оценки имеет ограничение (обременение) права в виде зарегистрированного Договора аренды. Основные положения Договора аренды представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Основные положения Договора аренды земельных участков

| Наименование показателя | Значение показателя |
|---------------------------------|---|
| Реквизиты Договора | Договор аренды земельного участка от 01.04.2013 г. |
| Арендодатель | Согласно условиям Договора - Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». В связи с переходом прав собственности на земельный участок, все права по Договору аренды перешли новому Арендодателю - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент». |
| Арендатор | Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» |
| Период действия Договора аренды | с 11.06.2013 г. по 01.04.2043 г. |
| Цель аренды | Для дачного строительства |
| Ежемесячная арендная плата | 4 000 руб. без НДС (в соответствии с Соглашением о замене стороны от 30.08.2013 г. к Договору аренды земельного участка от 01.04.2013 г.) |

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

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

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

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

2. Учитывается обременение в виде аренды земельного участка.

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

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

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

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. 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.

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

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

так как оцениваемый земельный участок является незастроенным (на нём отсутствуют улучшения).

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

Зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с

градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

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

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

Таблица 5.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

| № п/п | Кадастровый номер объекта | Категория объекта | Разрешенное использование объекта |
|-------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 50:15:0040103:34 | земли населенных пунктов | для дачного строительства |

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

2. Местоположение объекта (объектов).

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

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

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

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

Таблица 6. Классификация типовых территориальных зон в пределах региона

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

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

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

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

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

| Типовые зоны в пределах города | Описание зоны | Код |
|--------------------------------|---|-----|
| Центр города | Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны. | I |
| Типовые зоны в пределах города | Описание зоны | Код |
| Центры деловой активности | Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта. | II |
| Зоны автомагистралей | Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. основополагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений. | III |
| Индивидуальные жилые дома | Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов. | IV |

| | | |
|--|---|----|
| Высотная (многоквартирная) жилая застройка | Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы, жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры. | V |
| Окраины города, промзоны | Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города. | VI |

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

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

Таблица 6.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

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

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

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

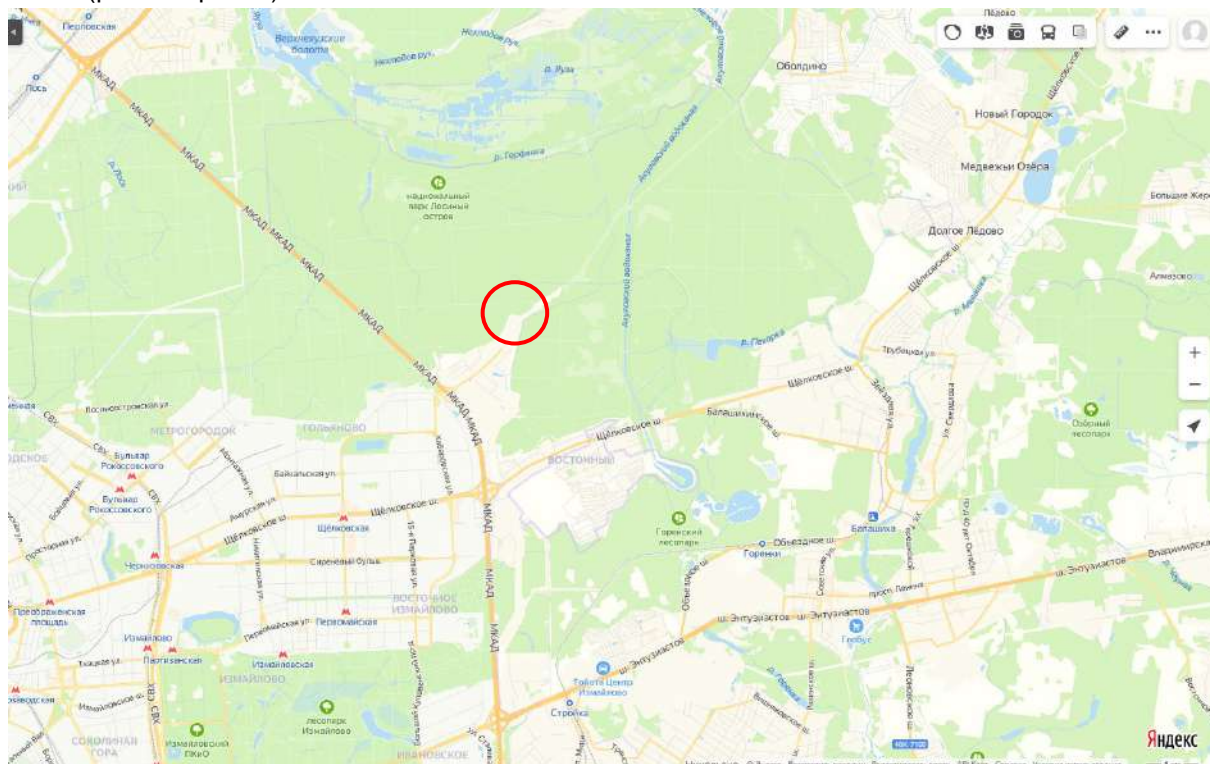


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.

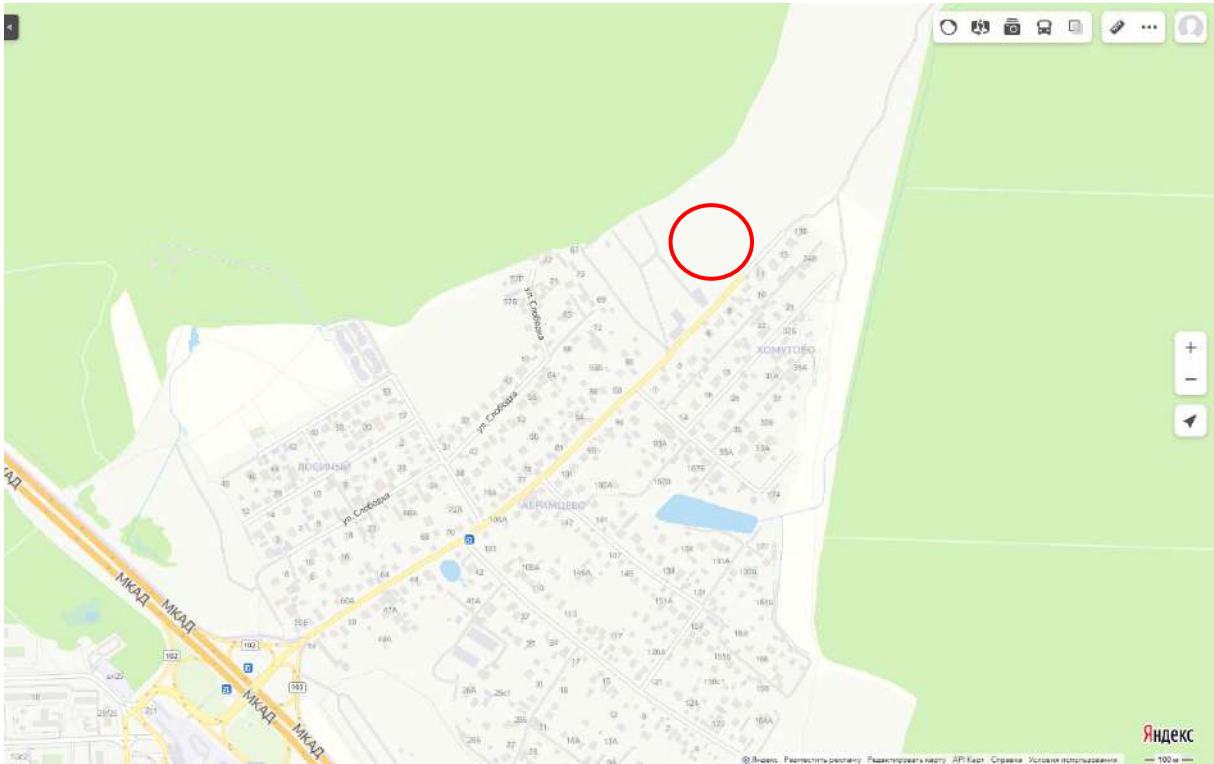


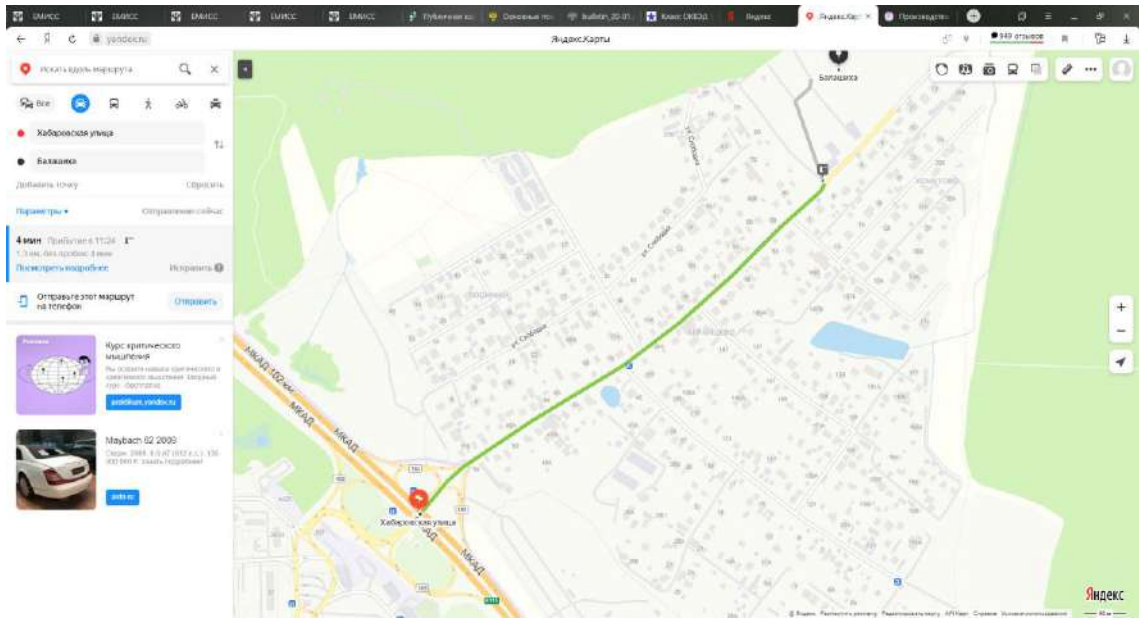
Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

Таблица 7.

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

Подтверждение информации



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

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

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

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

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

При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта


(объектов) оценки:

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

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

Таблица 8.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

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

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

2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>.

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

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

Таблица 9.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

| № п/п | Кадастровый номер объекта | Уровень операционных расходов | Условия аренды | Состав арендаторов | Иные характеристики |
|-------|---------------------------|--|------------------------|-----------------------|---------------------|
| 1 | 50:15:0040103:34 | земельный налог в соответствии с законодательством | представлены в табл. 4 | представлен в табл. 4 | н/д |

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 10.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

| № п/п | Кадастровый номер объекта | Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью |
|-------|---------------------------|---|
| 1 | 50:15:0040103:34 | отсутствует |

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

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

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

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

| № п/п | Кадастровый номер объекта | Наличие подъездных дорог | Наличие факторов, повышающих стоимость объектов | Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности |
|-------|---------------------------|--------------------------|---|---|
| 1 | 50:15:0040103:34 | в наличии | нет | нет |

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

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

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

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

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

3.1. Общие положения

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

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

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

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ в 2007 – 2021 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2021 г. представлены в табл. 12.

Таблица 12.
Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации
в период с 2007 г. по 2021 г.

| Показатели | 2007 г. | 2008 г. | 2009 г. | 2010 г. | 2011 г. | 2012 г. | 2013 г. | 2014 г. | 2015 г. | 2016 г. | 2017 г. | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. | 2021 г. |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 | 105,3 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| Среднемесячная 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 |
| 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 |
| 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 |
| 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 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | 351,9 | 467,6 | 301,7 | 397,1 | 516,7 | 524,7 | 526 | 497,8 | 339,7 | 279,2 | 353,5 | 439,4 | 410,0 | 331,7 | 494,0 |
| Импорт товаров, млрд. долл. США | 199,8 | 267,1 | 167,3 | 228,9 | 305,8 | 317,3 | 315,3 | 286,7 | 194,1 | 191,4 | 238,1 | 257,7 | 268,7 | 239,7 | 303,9 |
| 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 |

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

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

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

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

2. Основные тенденции социально - экономического развития Российской Федерации по итогам декабря 2022 г. (данные за январь 2023 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

1. Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались **лучше ожиданий экспертного сообщества**.

Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года.

В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

1.1. По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (-0,1% м/м SA). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс **металлургический комплекс** за счёт роста производства **готовых металлических изделий** (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно).

Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: **фармацевтическая промышленность** +8,6% г/г, производство **машин и оборудования** +1,9% г/г, производство **компьютеров, электроники и оптики** +1,7% г/г. Умеренный рост в 2022 г. показала **пищевая промышленность** (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

1.2. Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост +0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основной положительный вклад внесли **добыча сырой нефти и природного газа** (+0,7% г/г). Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для **строительного сектора** (+5,6% г/г).

В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохраняла рост +0,2% м/м SA.

2. Объём работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее.

Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом «вниз» с +6,1% г/г до +4,9% г/г из-за переоценки базы 2021 г.

3. В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом с +4,7% г/г до +10,4% г/г из-за перераспределения сбора урожая поздних культур внутри года.

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса за 2022 г. выросло на +2,9%, молока – на +2,0% г/г, яиц – на +2,7% г/г.

4. В 2022 г. **грузооборот транспорта** снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт **трубопроводного** (-5,2% г/г) и **воздушного** (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: -0,3% г/г. **Железнодорожный** транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г).

Рост грузооборота в 2022 г. был по **автомобильному** и **морскому** видам транспорта: +1,8% г/г каждый.

5. По итогам 2022 г. наблюдалось снижение **потребительской активности**. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот **розничной торговли**: -6,7% г/г

Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот **общественного питания** составил +4,7% г/г, а объём **платных услуг населению** увеличился на +3,2% г/г.

6. **Индекс потребительских цен** по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил +11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели).

В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

7. **Ситуация на рынке труда** стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

8. Несмотря на то, что **реальные денежные доходы** населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю **реальных располагаемых доходов**: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 квартале 2022 г. на +0,9% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2022 | I кв.22 | дек.22 | ноя.22 | окт.22 | III кв.22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | II кв.22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | I кв.22 | март.22 | фев.22 | январ.22 | 2021 |
|---|-------------------|---------|--------|--------|--------|-----------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|----------|------|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Сельское хозяйство | 10,2 | 9,0 | 6,1 | 8,2 | 10,9 | 12,7 | 13,6 | 15,4 | 7,7 | 8,4 | 8,2 | 8,1 | 8,9 | 5,4 | 7,4 | 3,9 | 3,4 | -0,4 |
| Строительство | 5,2 | 6,9 | 6,9 | 5,1 | 8,7 | 5,2 | 2,8 | 6,7 | 6,5 | 3,5 | 0,0 | 2,6 | 9,6 | 4,5 | 5,4 | 5,1 | 0,3 | 7,0 |
| Розничная торговля | -6,7 | -9,5 | -10,5 | -7,9 | -10,0 | -9,4 | -10,2 | -9,1 | -9,0 | -9,8 | -9,6 | -10,1 | -9,8 | 3,5 | 2,0 | 5,5 | 3,1 | 7,8 |
| Оптовая торговля | -14,5 | -19,0 | -16,8 | -18,7 | -22,0 | -22,4 | -22,1 | -20,2 | -25,2 | -15,2 | -18,2 | -15,3 | -11,9 | 3,3 | -0,5 | 2,9 | 7,9 | 5,9 |
| Платные услуги населению | 3,2 | 1,6 | 1,2 | 2,4 | 1,5 | 1,3 | 1,1 | 3,5 | 1,6 | 0,0 | 1,5 | 1,2 | 0,9 | 7,8 | 4,0 | 8,2 | 11,6 | 16,7 |
| Общественное питание | 4,7 | 10,1 | 7,4 | 15,2 | 8,3 | 2,7 | 4,1 | 2,1 | 1,7 | -2,1 | -0,5 | -3,2 | -2,7 | 7,7 | 1,7 | 10,8 | 11,3 | 26,7 |
| Грузооборот транспорта | -2,6 | -5,6 | -4,6 | -5,6 | -6,7 | -5,4 | -7,1 | -4,1 | -5,2 | -3,0 | -5,8 | -1,8 | -1,4 | 4,2 | 3,6 | 1,1 | 7,8 | 5,6 |
| Инвестиции в основной капитал | - | - | - | - | - | 3,1 | - | - | - | 4,1 | - | - | - | 12,8 | - | - | - | 7,7 |
| Промышленное производство | -0,6 | -3,0 | -4,3 | -1,8 | -2,6 | -1,2 | -3,1 | 0,0 | -0,5 | -2,6 | -2,5 | -2,5 | -2,7 | 5,1 | 2,3 | 5,5 | 8,0 | 6,3 |
| Добыча полезных ископаемых | 0,8 | -2,5 | -2,6 | -2,3 | -2,6 | 0,1 | -1,7 | 1,0 | 1,0 | -1,1 | 1,5 | -2,0 | -2,7 | 7,4 | 6,7 | 7,5 | 7,9 | 4,2 |
| Обрабатывающие производства | -1,3 | -3,4 | -5,7 | -1,6 | -2,4 | -1,8 | -3,9 | -0,4 | -1,0 | -3,9 | -4,8 | -3,7 | -3,2 | 4,9 | -0,7 | 6,5 | 10,2 | 7,4 |
| Индекс потребительских цен | 11,9 | 12,2 | 11,9 | 12,0 | 12,6 | 14,4 | 13,7 | 14,3 | 15,1 | 16,9 | 15,9 | 17,1 | 17,8 | 11,5 | 16,7 | 9,2 | 8,7 | 8,4 |
| Рынок труда и доходы населения | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,1 ² | - | - | 0,3 | 0,4 | -1,9 | -1,4 | -1,2 | -3,2 | -5,4 | -3,2 | -6,1 | -7,2 | 3,1 | 3,6 | 2,6 | 1,9 | 4,5 |
| Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года | 12,7 ² | - | - | 12,3 | 13,1 | 12,2 | 12,1 | 12,9 | 11,4 | 10,6 | 12,2 | 10,0 | 9,4 | 15,0 | 20,9 | 12,0 | 10,8 | 11,5 |
| Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,4 | 0,4 | - | - | - | -2,5 | - | - | - | -2,2 | - | - | - | -1,6 | - | - | - | 3,8 |
| Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | -1,0 | 0,9 | - | - | - | -3,1 | - | - | - | -0,6 | - | - | - | -1,6 | - | - | - | 3,2 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2022 | I кв.22 | дек.22 | ноя.22 | окт.22 | III кв.22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | II кв.22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | I кв.22 | март.22 | фев.22 | январ.22 | 2021 |
|--|-------|---------|--------|--------|--------|-----------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|----------|-------|
| Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года | -0,6 | -0,7 | -1,1 | -0,4 | -0,7 | -0,6 | -1,0 | -0,2 | -0,6 | -0,5 | -0,5 | -0,6 | -0,3 | -0,4 | -0,7 | -0,3 | -0,3 | 0,6 |
| млн чел. | 74,9 | 75,0 | 74,9 | 75,1 | 75,0 | 75,1 | 74,9 | 75,5 | 75,0 | 74,9 | 74,9 | 74,9 | 74,9 | 74,7 | 74,5 | 74,8 | 74,8 | 75,3 |
| млн чел. (SA) | - | 74,6 | 74,5 | 74,7 | 74,7 | 74,8 | 74,6 | 75,0 | 74,9 | 75,1 | 75,0 | 75,1 | 75,1 | 75,2 | 75,0 | 75,3 | 75,3 | - |
| Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,4 | -0,2 | -0,5 | 0,2 | -0,2 | 0,0 | -0,5 | 0,5 | 0,1 | 0,6 | 0,3 | 0,4 | 0,9 | 1,0 | 0,6 | 1,3 | 1,1 | 1,6 |
| млн чел. | 72,0 | 72,2 | 72,1 | 72,4 | 72,1 | 72,2 | 72,0 | 72,6 | 72,1 | 71,9 | 72,0 | 71,9 | 71,9 | 71,5 | 71,4 | 71,7 | 71,5 | 71,7 |
| млн чел. (SA) | - | 71,9 | 71,7 | 72,0 | 71,9 | 71,9 | 71,7 | 72,0 | 71,9 | 72,0 | 72,0 | 72,0 | 72,1 | 72,1 | 72,0 | 72,2 | 72,1 | - |
| Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года | -18,7 | -13,5 | -13,8 | -15,1 | -11,5 | -14,1 | -11,8 | -14,9 | -15,4 | -20,2 | -17,5 | -20,0 | -22,9 | -25,1 | -24,1 | -27,6 | -23,6 | -16,0 |
| млн чел. | 3,0 | 2,8 | 2,8 | 2,7 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 3,0 | 3,0 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | 3,1 | 3,1 | 3,3 | 3,6 |
| млн чел. (SA) | - | 2,8 | 2,7 | 2,7 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 2,9 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | 3,1 | 3,0 | 3,0 | 3,2 | - |
| Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | - | 60,2 | 60,1 | 60,3 | 60,2 | 60,1 | 60,0 | 60,2 | 60,1 | 60,1 | 60,1 | 60,1 | 60,1 | 60,0 | 59,9 | 60,1 | 60,0 | - |
| Уровень безработицы в % к рабочей силе SA | 3,9 | 3,7 | 3,7 | 3,7 | 3,9 | 3,8 | 3,9 | 3,8 | 3,9 | 4,0 | 3,9 | 3,9 | 4,0 | 4,2 | 4,1 | 4,1 | 4,4 | 4,8 |
| | - | 3,7 | 3,7 | 3,7 | 3,8 | 3,9 | 3,9 | 3,9 | 3,9 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,1 | 4,1 | 4,0 | 4,2 | - |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)² Данные за январь–ноябрь 2022 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 | 2022 | I кв.22 | дек.22 | ноя.22 | окт.22 | III кв.22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | II кв.22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | I кв.22 | март.22 | фев.22 | январ.22 | 2021 |
|---|-------|---------|--------|--------|--------|-----------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|----------|------|
| Промышленное производство | -0,6 | -3,0 | -4,3 | -1,8 | -2,6 | -1,2 | -3,1 | 0,0 | -0,5 | -2,6 | -2,5 | -2,5 | -2,7 | 5,1 | 2,3 | 5,5 | 8,0 | 6,3 |
| Добыча полезных ископаемых | 0,8 | -2,5 | -2,6 | -2,3 | -2,6 | 0,1 | -1,7 | 1,0 | 1,0 | -1,1 | 1,5 | -2,0 | -2,7 | 7,4 | 6,7 | 7,5 | 7,9 | 4,2 |
| добыча угля | -0,8 | 0,9 | 5,8 | -0,8 | -2,3 | -2,4 | -1,1 | -0,9 | -5,4 | -2,7 | 1,1 | -2,7 | -6,2 | 1,0 | -3,4 | 3,1 | 3,7 | 8,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 0,7 | -2,5 | -2,1 | -2,1 | -3,4 | 0,0 | -2,1 | 1,0 | 1,1 | -2,0 | 0,5 | -2,9 | -3,5 | 7,5 | 7,1 | 8,1 | 7,4 | 2,6 |
| добыча металлических руд | -4,5 | -7,3 | -8,6 | -6,5 | -6,8 | -7,4 | -6,2 | -7,3 | -8,7 | -3,3 | -3,7 | -4,0 | -2,1 | 0,8 | -0,8 | 1,4 | 2,1 | 1,2 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 5,6 | 5,6 | 11,2 | -4,3 | 9,6 | 4,5 | -1,6 | 9,9 | 5,6 | 9,1 | 19,3 | -0,1 | 5,5 | 3,0 | 11,2 | -8,1 | 7,6 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 5,6 | -3,1 | -8,7 | -0,5 | 2,0 | 5,9 | 4,7 | 4,0 | 9,2 | 6,1 | 5,8 | 8,2 | 4,3 | 17,1 | 13,6 | 17,0 | 21,8 | 9,0 |
| Обрабатывающие производства | -1,3 | -3,4 | -5,7 | -1,6 | -2,4 | -1,8 | -3,9 | -0,4 | -1,0 | -3,9 | -4,8 | -3,7 | -3,2 | 4,9 | -0,7 | 6,5 | 10,2 | 7,4 |
| пищевая промышленность | 0,5 | 0,6 | 1,1 | 0,9 | -0,1 | -1,2 | 2,0 | -2,2 | -3,5 | -0,9 | -0,3 | -0,9 | -1,6 | 4,0 | 1,7 | 4,6 | 6,4 | 4,6 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| пищевые продукты | 0,4 | 0,6 | 0,5 | 1,1 | 0,1 | -1,5 | 1,6 | -2,3 | -3,9 | -0,6 | 0,6 | -0,5 | -1,8 | 3,5 | 1,3 | 4,2 | 5,4 | 4,2 |
| напитки | 3,1 | -0,9 | -1,8 | -1,0 | 0,0 | 2,1 | 3,9 | 1,5 | 1,1 | 3,2 | 3,6 | 3,0 | 2,9 | 9,7 | 7,9 | 7,5 | 15 | 7,6 |
| табачные изделия | -7,1 | 6,6 | 24,2 | 3,7 | -4,9 | -6,6 | 4,1 | -12,2 | -10,4 | -22,7 | -32,0 | -21,9 | -14,3 | -4,8 | -12,2 | 1,7 | -2,8 | 2,3 |
| лёгкая промышленность | -2,0 | 1,0 | -0,5 | 1,4 | 2,3 | -2,2 | -1,7 | -1,2 | -3,7 | -6,1 | -6,3 | -4,3 | -7,5 | -0,4 | -0,2 | -2,2 | 1,2 | 11,6 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| текстильные изделия | -8,3 | -9,3 | -14,1 | -6,4 | -7,2 | -10,7 | -10,0 | -9,2 | -13,0 | -8,5 | -10,4 | -6,8 | -8,2 | -4,5 | -7,0 | -8,1 | 2,8 | 15,1 |
| одежда | 2,1 | 10,5 | 10,4 | 8,8 | 12,2 | 4,0 | 5,8 | 3,1 | 3,2 | -5,8 | -5,1 | -3,8 | -8,1 | -0,1 | 2,5 | -1,5 | -1,9 | 7,4 |
| кожа и изделия из неё | -1,7 | -5,9 | -5,5 | -4,6 | -7,6 | -3,5 | -7,2 | 2,1 | -5,1 | -2,6 | -1,9 | -0,8 | -4,6 | 6,4 | 5,4 | 7,0 | 7,1 | 16,7 |
| деревособрабатывающий комплекс | -3,7 | -9,4 | -12,2 | -8,5 | -7,1 | -6,9 | -6,3 | -6,5 | -7,9 | -3,5 | -5,3 | -4,6 | -0,6 | 6,3 | 1,7 | 7,9 | 10,3 | 10,5 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| обработка древесины и производство изделий из неё | -12,5 | -20,3 | -19,1 | -21,6 | -20,1 | -20,0 | -19,8 | -19,6 | -20,7 | -10,8 | -15,5 | -11,4 | -5,4 | 2,6 | -1,4 | 6,4 | 3,7 | 11,9 |
| бумага и бумажные изделия | 0,0 | -3,7 | -9,1 | -0,5 | -1,4 | 0,9 | 2,5 | 1,1 | -0,8 | -3,2 | -1,6 | -4,5 | -3,4 | 6,7 | 0,2 | 7,7 | 13,4 | 10,2 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 7,8 | 1,2 | -4,1 | 0,0 | 8,8 | 2,3 | 0,6 | 3,5 | 3,0 | 15,1 | 10,2 | 13,4 | 22,2 | 15,1 | 15,4 | 12,6 | 17,6 | 7,7 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2022 | IV кв.22 | дек.22 | ноя.22 | окт.22 | III кв.22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | II кв.22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | I кв.22 | март.22 | фев.22 | январь.22 | 2021 |
|---|-------|----------|--------|--------|--------|-----------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|-----------|------|
| производство кокса и нефтепродуктов | -0,4 | 0,1 | 1,1 | -0,9 | 0,1 | 0,8 | -0,1 | -1,1 | 3,6 | -5,4 | -0,7 | -5,4 | -10,2 | 3,0 | -5,1 | 5,6 | 9,0 | 3,6 |
| химический комплекс | -1,5 | -7,2 | -8,9 | -6,1 | -5,9 | -1,7 | -1,8 | -1,4 | -1,8 | -1,5 | -3,6 | -0,5 | -0,5 | 6,1 | 6,0 | 9,3 | 3,3 | 8,7 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | -3,8 | -5,9 | -5,4 | -5,6 | -6,6 | -4,6 | -4,9 | -4,4 | -4,6 | -6,7 | -7,6 | -5,5 | -7,1 | 2,0 | -1,8 | 5,5 | 2,8 | 7,1 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | 8,6 | -19,2 | -30,7 | -14,6 | -7,9 | 14,7 | 12,2 | 14,4 | 18,1 | 26,0 | 16,0 | 30,2 | -32,0 | 24,0 | 43,5 | 28,2 | 0,5 | 14,3 |
| резиновые и пластмассовые изделия | -0,8 | -2,5 | -4,6 | -1,0 | -1,8 | -3,5 | -1,3 | -2,3 | -6,8 | -3,6 | -3,7 | -6,0 | -1,3 | 7,4 | 6,1 | 8,7 | 7,8 | 10,5 |
| производство прочих неметаллической минеральной продукции | -0,2 | -8,0 | -10,3 | -8,6 | -5,7 | -2,0 | -4,2 | -1,1 | -0,8 | 1,8 | 1,5 | 1,0 | 3,1 | 11,0 | 7,7 | 13,5 | 12,7 | 9,3 |
| металлургический комплекс | 1,1 | -0,2 | -2,0 | 2,4 | -0,6 | 3,4 | -3,3 | 7,9 | 6,9 | -3,9 | -9,2 | -4,6 | 2,7 | 6,0 | 1,1 | 2,9 | 18,8 | 4,1 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| металлургия | -0,8 | -2,5 | -3,0 | -2,1 | -2,5 | -0,5 | -2,8 | 3,6 | -2,2 | -3,1 | -7,2 | -3,3 | 1,3 | 3,2 | 1,7 | 4,1 | 4,2 | 1,7 |
| готовые металлургические изделия | 7,0 | 6,8 | 1,1 | 16,2 | 5,1 | 15,3 | -5,0 | 21,1 | 35,0 | -6,5 | -15,3 | -8,4 | 7,0 | 14,7 | -0,6 | -0,7 | 63,9 | 11,6 |
| машиностроительный комплекс | -8,6 | -11,6 | -15,4 | -7,4 | -7,3 | -12,4 | -14,7 | -8,3 | -12,9 | -10,3 | -12,3 | -7,9 | -9,9 | 2,8 | -7,8 | 9,1 | 14,7 | 11,8 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| компьютеры, электроника, оптика | 1,7 | -2,4 | -8,2 | -9,0 | 18,1 | -0,3 | 2,7 | -1,1 | -3,3 | 5,1 | -11,8 | 28,3 | 5,4 | 9,2 | 11,5 | 0,2 | 16,8 | 9,9 |
| электрооборудование | -3,7 | -2,0 | -5,8 | 1,1 | 0,2 | -5,1 | -5,1 | -0,3 | -9,7 | -7,7 | -3,2 | -11,3 | -8,9 | -0,2 | -9,9 | 1,6 | 12,8 | 7,7 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки | 1,9 | -5,2 | -3,9 | -5,3 | -7,0 | -4,2 | -7,4 | 8,7 | -13,3 | 3,1 | -2,3 | 0,3 | 10,8 | 18,7 | 13,5 | 19,1 | 26,4 | 17,1 |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы | -44,7 | -48,5 | -47,4 | -52,6 | -45,3 | -51,4 | -51,8 | -42,6 | -58,2 | -62,9 | -62,2 | -65,8 | -61,3 | -14,3 | -45,4 | 2,0 | 14,7 | 14,6 |
| прочие транспортные средства и оборудование | -4,2 | -5,5 | -12,9 | 13,6 | -9,1 | -7,6 | -15,0 | -6,8 | 2,7 | -1,9 | 5,5 | -7,6 | -5,3 | 0,1 | -12,5 | 16,9 | 7,8 | 10,5 |
| прочие производства | -4,2 | -5,1 | -8,0 | -0,8 | -4,1 | -9,5 | -14,2 | -5,5 | -7,4 | -3,3 | -4,2 | -4,3 | -1,3 | 2,4 | -5,4 | 6,0 | 11,6 | 4,3 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| мебель | -2,6 | 0,2 | 3,8 | 0,8 | -4,5 | -9,1 | -6,2 | -10,7 | -10,6 | -8,2 | -7,8 | -12,5 | -4,6 | 7,0 | 2,1 | 17,2 | 2,0 | 17,7 |
| прочие готовые изделия | -2,5 | -5,4 | -6,2 | -3,5 | -6,4 | -8,0 | -5,3 | -7,6 | -11,5 | -3,5 | 0,1 | -7,7 | -3,1 | 8,9 | 6,4 | 7,1 | 14,8 | 6,8 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | -4,8 | -6,2 | -10,9 | -0,7 | -3,6 | -9,8 | -17,4 | -4,0 | -6,1 | -2,2 | -4,1 | -2,0 | -0,3 | 0,4 | -8,9 | 3,3 | 13,2 | 1,0 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 0,1 | -0,2 | 0,0 | 1,5 | -2,4 | -0,2 | -1,7 | 1,6 | -0,5 | 2,0 | -0,4 | 4,2 | 2,0 | -0,8 | 1,3 | -4,8 | 1,1 | 7,1 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | -6,1 | -8,9 | -8,2 | -10,7 | -8,0 | -10,1 | -7,5 | -8,4 | -14,5 | -8,9 | -15,6 | -3,8 | -7,1 | 5,0 | 9,0 | 5,5 | 0,1 | 12,6 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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

Показатели промышленного производства, в % м/м, представлены на рис. 5.

| в % к предыдущему периоду | дек.22 | ноя.22 | окт.22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | март.22 | фев.22 | январь.22 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|-----------|
| Промышленное производство | 10,9 | 1,6 | 5,3 | 0,4 | 1,9 | 1,9 | 2,1 | -2,1 | -8,6 | 10,1 | -2,8 | -21,0 |
| Добыча полезных ископаемых | 5,5 | -1,8 | 3,2 | -1,1 | 0,6 | 0,8 | 1,7 | 2,6 | -10,0 | 11,0 | -6,9 | -6,3 |
| добыча угля | 4,8 | 0,5 | 7,5 | 1,7 | 4,2 | -2,0 | -1,2 | 0,8 | -8,0 | 4,7 | -0,1 | -6,2 |
| добыча сырой нефти и природного газа | 3,6 | -1,0 | 3,6 | -1,9 | -0,3 | 2,7 | -0,6 | 3,4 | -10,9 | 10,0 | -9,6 | 0,7 |
| добыча металлических руд | -4,5 | -3,2 | -2,2 | -4,4 | 3,6 | 1,4 | 2,4 | 6,3 | -5,1 | 10,3 | -7,1 | -5,0 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 8,5 | -26,4 | 9,4 | -5,1 | 17,2 | -20,5 | 56,4 | -14,0 | 4,9 | 13,4 | 17,5 | -23,5 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | 21,1 | 2,2 | -2,0 | 6,7 | -2,7 | -0,9 | 2,3 | 2,5 | -11,2 | 22,8 | 5,2 | -39,2 |
| Обрабатывающие производства | 13,9 | 2,2 | 4,8 | 0,7 | 2,4 | 3,0 | 5,1 | -3,4 | -6,0 | 10,5 | 2,4 | -32,7 |
| пищевая промышленность | -0,7 | -0,5 | 3,0 | 2,8 | 3,7 | 3,8 | 1,7 | -2,4 | -4,7 | 11,4 | 4,6 | -17,6 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | |
| пищевые продукты | -0,8 | -1,4 | 5,0 | 4,5 | 4,9 | 2,4 | 1,1 | -3,4 | -5,5 | 10,7 | 2,0 | -16,2 |
| напитки | -0,9 | 4,1 | -6,3 | -6,1 | -6,0 | 1,1 | 10,4 | 4,4 | 1,1 | 20,2 | 12,9 | -28,0 |
| табачные изделия | 2,4 | 2,8 | -6,5 | -1,5 | 12,1 | 41,6 | -15,7 | -6,5 | -8,9 | -4,1 | 28,7 | -9,0 |
| лёгкая промышленность | -1,4 | -0,3 | 4,2 | 2,0 | 7,5 | -4,5 | 6,1 | -11,8 | -3,0 | 15,3 | 12,3 | -21,0 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | |
| текстильные изделия | -2,0 | -1,9 | 5,8 | 3,3 | 7,1 | -4,1 | 0,5 | -9,0 | -4,2 | 12,1 | 3,7 | -21,8 |
| одежда | -3,4 | 1,5 | 5,4 | 1,9 | 4,6 | -1,8 | 9,2 | -13,5 | -0,2 | 15,6 | 13,6 | -17,7 |
| кожа и изделия из неё | 5,6 | -2,2 | -2,5 | -0,5 | 16,7 | -12,8 | 8,1 | -12,5 | -8,6 | 20,0 | 25,1 | -28,6 |
| деревособрабатывающий комплекс | 1,7 | -2,4 | -0,4 | 0,6 | 1,6 | -0,2 | 1,4 | -6,2 | -3,9 | 6,7 | 6,9 | -15,8 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | |
| обработка древесины и производство изделий из неё | 8,6 | -5,6 | -3,1 | -1,2 | -0,7 | -4,7 | 2,9 | -11,4 | -5,8 | 6,4 | 13,3 | -16,0 |
| бумага и бумажные изделия | -4,0 | -0,6 | 1,5 | 0,6 | 3,5 | 5,0 | -0,1 | -2,6 | -4,1 | 4,7 | -1,1 | -11,2 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 2,0 | 0,3 | 0,6 | 5,5 | 1,6 | -5,6 | 2,5 | -4,2 | 1,9 | 14,5 | 16,6 | -31,2 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 5,8 | -0,3 | 4,5 | -4,2 | -1,7 | 7,5 | 3,4 | 5,5 | -9,4 | 0,8 | -9,0 | 0,0 |
| химический комплекс | 4,0 | 1,3 | 0,5 | -0,9 | 3,8 | -0,8 | -1,3 | -3,6 | -8,6 | 6,3 | 6,0 | -12,5 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | 4,4 | 3,6 | 1,6 | -2,1 | 2,2 | 0,9 | -4,3 | 1,0 | -9,2 | 3,5 | -0,7 | -5,5 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | 11,2 | -6,4 | -3,3 | 4,1 | 7,8 | -6,9 | 4,0 | -19,7 | -12,2 | 11,1 | 27,9 | -36,8 |
| резиновые и пластмассовые изделия | -3,7 | -1,4 | -0,6 | -0,2 | 6,6 | -2,6 | 6,1 | -8,7 | -3,1 | 13,6 | 14,2 | -19,9 |

| в % к предыдущему периоду | дек.22 | ноя.22 | окт.22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | мар.22 | фев.22 | янв.22 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | -11,2 | -16,6 | -4,5 | -5,8 | 2,3 | 0,7 | 11,0 | 10,4 | 4,3 | 18,0 | 11,6 | -22,4 |
| металлургический комплекс в т.ч. | 8,2 | 3,8 | 4,4 | -0,5 | 0,0 | 18,3 | 1,8 | -2,4 | -3,4 | 17,4 | -3,3 | -29,9 |
| металлургия | 3,5 | -3,6 | 0,4 | -2,8 | 6,1 | 11,4 | 1,8 | -3,2 | -3,8 | 9,6 | 2,0 | -20,3 |
| готовые металлические изделия | 22,8 | 26,6 | 16,8 | 6,7 | -18,9 | 39,7 | 1,8 | 0,1 | -2,3 | 41,4 | -19,5 | -59,3 |
| машиностроительный комплекс в т.ч. | 44,5 | 4,9 | 16,9 | 9,1 | 14,8 | -13,6 | 24,5 | -15,6 | -9,3 | 19,0 | 19,3 | -60,4 |
| компьютеры, электроника, оптика | 41,1 | 6,9 | 9,7 | 29,6 | 3,3 | -1,8 | -4,1 | -0,7 | -1,6 | 37,5 | 4,4 | -68,6 |
| электрооборудование | 30,6 | 2,4 | -1,1 | 9,0 | 8,1 | -3,7 | 23,5 | -13,5 | -9,5 | 11,0 | 13,5 | -48,5 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки | 54,8 | -1,2 | -2,5 | -8,1 | 21,1 | -9,5 | 12,3 | -23,1 | 2,4 | 19,2 | 17,5 | -48,3 |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы | 24,7 | -8,4 | 11,7 | 7,0 | 13,3 | -1,9 | 28,3 | -29,1 | -30,5 | -37,2 | 27,1 | -31,4 |
| прочие транспортные средства и оборудование | 56,8 | 14,2 | 40,6 | 3,6 | 23,2 | -33,9 | 50,2 | -16,5 | -9,7 | 37,2 | 29,1 | -79,6 |
| прочие производства в т.ч. | 39,4 | 12,8 | 4,2 | 5,2 | 4,6 | -7,6 | 10,8 | -9,6 | -7,0 | 18,8 | 16,8 | -55,3 |
| мебель | 14,4 | 7,2 | 2,2 | 6,1 | 3,0 | 1,7 | 14,2 | -19,5 | -9,2 | -1,0 | 26,0 | -28,4 |
| прочие готовые изделия | 17,4 | 12,6 | 1,4 | 9,2 | 9,6 | -9,6 | 13,0 | -14,4 | -8,7 | 8,2 | 19,4 | -43,3 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | 48,5 | 14,1 | 5,1 | 4,3 | 4,2 | -9,3 | 9,7 | -6,7 | -6,2 | 24,9 | 14,4 | -63,1 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 14,5 | 14,2 | 21,4 | 5,9 | 3,6 | 2,2 | -13,2 | -14,9 | -16,9 | 4,5 | -11,6 | -0,8 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | 9,7 | -1,2 | -1,1 | 3,4 | 7,7 | -6,4 | -9,1 | 3,4 | -5,8 | 11,3 | 5,8 | -21,2 |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Рис. 5. Показатели промышленного производства, в % м/м

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Показатели кредитной активности и финансовых рынков представлены на рис. 6.

| | 2022 | I кв.22 | дек.22 | ноя.22 | окт.22 | III кв.22 | сен.22 | авг.22 | июл.22 | II кв.22 | июн.22 | май.22 | апр.22 | I кв.22 | мар.22 | фев.22 | янв.22 | 2021 |
|--|-------|---------|--------|--------|--------|-----------|--------|--------|--------|----------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|------|
| Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель) | 77,5 | 63,2 | 50,2 | 66,7 | 71,9 | 76,2 | 68,6 | 75,9 | 84,2 | 80,6 | 90,2 | 80,0 | 71,0 | 90,5 | 91,3 | 93,7 | 86,4 | 69,1 |
| Курс доллара (в среднем за период) | 67,5 | 62,3 | 65,3 | 60,9 | 60,9 | 59,4 | 59,8 | 60,3 | 58,1 | 66,0 | 57,2 | 64,6 | 77,8 | 84,7 | 103,7 | 77,3 | 75,9 | 73,6 |
| Ключевая ставка (на конец периода) | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 8,0 | 8,0 | 9,5 | 9,5 | 11,0 | 14,0 | 20,0 | 20,0 | 20,0 | 8,50 | 8,50 |
| Процентные ставки (в % годовых) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года) | | | | 8,6 | 9,1 | 9,0 | 8,8 | 8,5 | 9,8 | 11,5 | 9,7 | 12,0 | 12,9 | 11,2 | 13,2 | 10,5 | 9,8 | 7,8 |
| По рублёвым жилищным кредитам | 7,1 | 7,1 | 6,7 | 7,1 | 7,4 | 6,7 | 6,7 | 6,7 | 6,7 | 6,7 | 6,4 | 6,2 | 7,7 | 8,0 | 8,1 | 8,1 | 7,9 | 7,5 |
| По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года) | | | | 7,3 | 7,3 | 7,1 | 7,1 | 6,8 | 7,4 | 8,7 | 8,5 | 8,2 | 9,3 | 8,5 | 9,6 | 8,1 | 7,7 | 5,3 |
| Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кредит экономике | 13,5 | 13,5 | 14,2 | 13,4 | 12,8 | 11,5 | 12,5 | 11,5 | 10,4 | 12,0 | 10,9 | 11,7 | 13,4 | 17,2 | 17,0 | 18,0 | 16,5 | 12,9 |
| Кредиты организациям | 13,1 | 15,7 | 16,9 | 15,4 | 14,7 | 11,9 | 13,8 | 12,1 | 9,8 | 10,5 | 10,0 | 10,1 | 11,2 | 14,3 | 14,8 | 15,1 | 13,1 | 9,6 |
| Жилищные кредиты | 20,3 | 17,4 | 17,6 | 18,1 | 16,5 | 17,0 | 16,8 | 16,6 | 17,6 | 20,8 | 18,3 | 20,8 | 23,4 | 27,1 | 27,1 | 27,3 | 26,9 | 25,7 |
| Потребительские кредиты | 8,6 | 2,9 | 2,5 | 2,7 | 3,4 | 5,1 | 4,3 | 5,0 | 6,0 | 9,3 | 7,0 | 9,1 | 12,0 | 18,4 | 15,5 | 20,0 | 19,6 | 14,3 |
| Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г) | -15,5 | -2,2 | 8,7 | -7,8 | -10,6 | -2,3 | 8,6 | 4,3 | -21,1 | -63,7 | -53,5 | -67,7 | -70,6 | 13,8 | 4,0 | 18,1 | 25,8 | 28,1 |

Рис. 6. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/
(https://www.economy.gov.ru/material/file/751f02456801b52b9016d1a683a27d83/2023_02_08.pdf)

О динамике промышленного производства январь 2023 года

Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

Рост **обрабатывающих производств** в январе 2023 года с учётом фактора сезонности рост составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее.

Кардинально изменилась динамика в **машиностроительном комплексе**. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 года. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее. При этом опережающими темпами росли производства **компьютеров, электроники и оптики** (+5,5% г/г после -8,2% г/г), а также **электрического оборудования** (+0,7% г/г после -5,8% г/г). Двухзначные темпы роста демонстрирует производство **прочих транспортных средств и оборудования** (+27,4% г/г).

В январе были зафиксирован рост в **пищевой промышленности** (+3,9% г/г), благодаря росту

производства **пищевых продуктов и напитков** (+4,4% г/г и +7,1% г/г соответственно). Сокращение выпуска наблюдалось только в производстве табачных изделий (-16,6% г/г).

Производство кокса и нефтепродуктов в январе демонстрировало околонулевую динамику как в годовом выражении (+0,0% г/г), так и в месячном с учётом фактора сезонности (-0,1% м/м SA.)

Экспортно ориентированные отрасли показали неравномерную динамику. Так, сдерживающее влияние на темпы роста промышленного производства в январе продолжает оказывать **деревообрабатывающий комплекс** (-12,7% г/г после -12,2% г/г месяцем ранее).

В то же время показатели **металлургического комплекса** в январе сохранились на уровне декабря 2022 г. (-2,0% г/г), в том числе за счёт роста производства **готовых металлических изделий** (+3,6% г/г). С учётом фактора сезонности динамика металлургического комплекса показывает рост +1,6% м/м SA.

В **химическом комплексе** в январе ситуация улучшилась – рост к предыдущему месяцу с учётом сезонности +2,0% м/м SA, в годовом – заметное сокращение падения до -4,6% г/г после -8,9% г/г месяцем ранее, в первую очередь, за счёт улучшения динамики в **фармацевтической промышленности** (-5,0% г/г после -30,7% г/г).

Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4 м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражение -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

Показатели промышленного производства, в % к АППГ, представлены на рис. 7.

| в % к соотв. периоду предыдущего года | январь.23 | 2022 | I кв.22 | дек.22 | ноя.22 | окт.22 | III кв.22 | II кв.22 | I кв.22 | 2021 |
|---|--------------|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Промышленное производство | -2,4 | -0,6 | -3,0 | -4,3 | -1,8 | -2,6 | -1,2 | -2,6 | 5,1 | 6,3 |
| Добыча полезных ископаемых | -3,1 | 0,8 | -2,5 | -2,6 | -2,3 | -2,6 | 0,1 | -1,1 | 7,4 | 4,2 |
| добыча угля | -3,5 | -0,8 | 0,9 | 5,8 | -0,8 | -2,3 | -2,4 | -2,7 | 1,0 | 8,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | -3,2 | 0,7 | -2,5 | -2,1 | -2,1 | -3,4 | 0,0 | -2,0 | 7,5 | 2,6 |
| добыча металлических руд | -3,1 | -4,5 | -7,3 | -8,6 | -6,5 | -6,8 | -7,4 | -3,3 | 0,8 | 1,2 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 14,2 | 5,6 | 5,6 | 11,2 | -4,3 | 9,6 | 4,5 | 9,1 | 3,0 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | -6,5 | 5,6 | -3,1 | -8,7 | -0,5 | 2,0 | 5,9 | 6,1 | 17,1 | 9,0 |
| Обрабатывающие производства | -2,3 | -1,3 | -3,4 | -5,7 | -1,6 | -2,4 | -1,8 | -3,9 | 4,9 | 7,4 |
| пищевая промышленность | 3,9 | 0,5 | 0,6 | 1,1 | 0,9 | -0,1 | -1,2 | -0,9 | 4,0 | 4,6 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| пищевые продукты | 4,4 | 0,4 | 0,6 | 0,5 | 1,1 | 0,1 | -1,5 | -0,6 | 3,5 | 4,2 |
| напитки | 7,1 | 3,1 | -0,9 | -1,8 | -1,0 | 0,0 | 2,1 | 3,2 | 9,7 | 7,6 |
| табачные изделия | -16,6 | -7,1 | 6,6 | 24,2 | 3,7 | -4,9 | -6,6 | -22,7 | -4,8 | 2,3 |
| лёгкая промышленность | 1,3 | -2,0 | 1,0 | -0,5 | 1,4 | 2,3 | -2,2 | -6,1 | -0,4 | 11,6 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| текстильные изделия | -8,8 | -8,3 | -9,3 | -14,1 | -6,4 | -7,2 | -10,7 | -8,5 | -4,5 | 15,1 |
| одежда | 5,5 | 2,1 | 10,5 | 10,4 | 8,8 | 12,2 | 4,0 | -5,8 | -0,1 | 7,4 |
| кожа и изделия из неё | 9,1 | -1,7 | -5,9 | -5,5 | -4,6 | -7,6 | -3,5 | -2,6 | 6,4 | 16,7 |
| деревообрабатывающий комплекс | -12,7 | -3,7 | -9,4 | -12,2 | -8,5 | -7,1 | -6,9 | -3,5 | 6,3 | 10,5 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| обработка древесины и производство изделий из неё | -22,1 | -12,5 | -20,3 | -19,1 | -21,6 | -20,1 | -20,0 | -10,8 | 2,6 | 11,9 |
| бумага и бумажные изделия | -9,4 | 0,0 | -3,7 | -9,1 | -0,5 | -1,4 | 0,9 | -3,2 | 6,7 | 10,2 |
| деятельность полиграфическая и копирование носителей информации | 1,4 | 7,8 | 1,2 | -4,1 | 0,0 | 8,8 | 2,3 | 15,1 | 15,1 | 7,7 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 0,0 | -0,4 | 0,1 | 1,1 | -0,9 | 0,1 | 0,8 | -5,4 | 3,0 | 3,6 |
| химический комплекс | -4,6 | -1,5 | -7,2 | -8,9 | -6,1 | -5,9 | -1,7 | -1,5 | 6,1 | 8,7 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| химические вещества и химические продукты | -5,0 | -3,8 | -5,9 | -5,4 | -5,6 | -6,6 | -4,6 | -6,7 | 2,0 | 7,1 |
| лекарственные средства и медицинские материалы | -6,2 | 8,6 | -19,2 | -30,7 | -14,6 | -7,9 | 14,7 | 26,0 | 24,0 | 14,3 |
| резиновые и пластмассовые изделия | -1,7 | -0,8 | -2,5 | -4,6 | -1,0 | -1,8 | -3,5 | -3,6 | 7,4 | 10,5 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.23 | 2022 | IV кв.22 | дек.22 | ноя.22 | окт.22 | III кв.22 | II кв.22 | I кв.22 | 2021 |
|---|--------|-------|----------|--------|--------|--------|-----------|----------|---------|------|
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | -9,0 | -0,2 | -8,0 | -10,3 | -8,6 | -5,7 | -2,0 | 1,8 | 11,0 | 9,3 |
| металлургический комплекс | -2,0 | 1,1 | -0,2 | -2,0 | 2,4 | -0,6 | 3,4 | -3,9 | 6,0 | 4,1 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| металлургия | -3,8 | -0,8 | -2,5 | -3,0 | -2,1 | -2,5 | -0,5 | -3,1 | 3,2 | 1,7 |
| готовые металлические изделия | 3,6 | 7,0 | 6,8 | 1,1 | 16,2 | 5,1 | 15,3 | -6,5 | 14,7 | 11,6 |
| машиностроительный комплекс | -2,6 | -8,6 | -11,6 | -15,4 | -7,4 | -7,3 | -12,4 | -10,3 | 2,8 | 11,8 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| компьютеры, электроника, оптика | 5,5 | 1,7 | -2,4 | -8,2 | -9,0 | 18,1 | -0,3 | 5,1 | 9,2 | 9,9 |
| электрооборудование | 0,7 | -3,7 | -2,0 | -5,8 | 1,1 | 0,2 | -5,1 | -7,7 | -0,2 | 7,7 |
| машины и оборудование, не вкл. в другие группировки | -22,0 | 1,9 | -5,2 | -3,9 | -5,3 | -7,0 | -4,2 | 3,1 | 18,7 | 17,1 |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы | -54,6 | -44,7 | -48,5 | -47,4 | -52,6 | -45,3 | -51,4 | -62,9 | -14,3 | 14,6 |
| прочие транспортные средства и оборудование | 27,4 | -4,2 | -5,5 | -12,9 | 13,6 | -9,1 | -7,6 | -1,9 | 0,1 | 10,5 |
| прочие производства | -3,7 | -4,2 | -5,1 | -8,0 | -0,8 | -4,1 | -9,5 | -3,3 | 2,4 | 4,3 |
| в т.ч. | | | | | | | | | | |
| мебель | 0,5 | -2,6 | 0,2 | 3,8 | 0,8 | -4,5 | -9,1 | -8,2 | 7,0 | 17,7 |
| прочие готовые изделия | -5,6 | -2,5 | -5,4 | -6,2 | -3,5 | -6,4 | -8,0 | -3,5 | 8,9 | 6,8 |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | -4,3 | -4,8 | -6,2 | -10,9 | -0,7 | -3,6 | -9,8 | -2,2 | 0,4 | 1,0 |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром | 0,7 | 0,1 | -0,2 | 0,0 | 1,5 | -2,4 | -0,2 | 2,0 | -0,8 | 7,1 |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов | -7,5 | -6,1 | -8,9 | -8,2 | -10,7 | -8,0 | -10,1 | -8,9 | 5,0 | 12,6 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 7. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskije_obzory/
https://www.economy.gov.ru/material/file/1d61a99ed739c5f7c538d4eee289ce14/2023_02_22.pdf

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

3. Социальное и экономическое положение Московской области по итогам декабря 2022 года (данные за январь 2023 г. по состоянию на дату оценки официально не опубликованы).

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам декабря 2022 года представлены в табл. 13.

Таблица 13.
Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам декабря 2022 года

| Наименование показателя | декабрь 2022 г. | В % к | | январь - декабрь 2022 г. в % к январю - декабрю 2021 г. | Справочно | | январь - декабрь 2021 г. в % к январю - декабрю 2020 г. |
|---|-----------------|-------------------|----------------|---|---------------------|---------------------|---|
| | | декабрю 2021 года | ноябрю 2022 г. | | декабрю 2020 г. | ноябрю 2021 года | |
| Индекс промышленного производства ¹⁾ | х | 95,1 | 123,7 | 97,0 | 117,5 ²⁾ | 120,6 ²⁾ | 121,9 ²⁾ |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей | | | | | | | |
| добыча полезных ископаемых | 1246,4 | 124,8 | 82,9 | 131,8 | 222,3 ²⁾ | 72,5 ²⁾ | 152,1 ²⁾ |
| обрабатывающие производства | 464351,1 | 103,0 | 125,4 | 106,2 | 117,7 ²⁾ | 120,8 ²⁾ | 123,3 ²⁾ |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха | 42012,0 | 110,4 | 124,1 | 104,9 | 115,5 ²⁾ | 128,5 ²⁾ | 113,5 ²⁾ |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | 10221,0 | 82,9 | 91,5 | 102,3 | 104,9 ²⁾ | 103,8 ²⁾ | 101,4 ²⁾ |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей | 101147,0 | 111,9 | 136,8 | 127,9 | 88,7 ³⁾ | 122,7 ³⁾ | 90,9 ³⁾ |
| Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров ⁴⁾ | 938,0 | 178,3 | 211,3 | 153,0 | 23,8 | 145,3 | 101,9 |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей | 302002,2 | 81,3 | 116,9 | 85,1 | 105,3 | 119,4 | 111,7 |
| Оборот общественного питания, млн. рублей | 13638,7 | 99,2 | 101,7 | 99,3 | 125,8 | 110,0 | 126,3 |
| Объем платных услуг населению, млн. рублей | 63976,3 | 97,4 | 103,4 | 102,9 | 105,5 | 105,2 | 118,8 |
| Индекс потребительских цен, % | х | 114,1 | 100,8 | 115,7 | 109,8 | 100,7 | 107,5 |
| Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек | 17834 | 77,4 | 98,1 | 29,1 | 17,2 | 78,9 | 69,7 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁵⁾ | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 70273,5 | 108,6 | 100,6 | 110,3 | 116,1 | 101,2 | 110,6 |
| реальная | х | 95,3 | 99,8 | 95,2 | 105,4 | 99,9 | 103,1 |

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

²⁾ Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике

промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 №470).

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

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

⁵⁾ Данные за ноябрь 2022 г., ноябрь 2022 г. к ноябрю 2021 г., ноябрь 2022 г. к октябрю 2022 г., январь-ноябрь 2022 г. к январю-ноябрю 2021 г., ноябрь 2021 г. к ноябрю 2020 г., ноябрь 2021 г. к октябрю 2021 г., январь-ноябрь 2021 г. к январю-ноябрю 2020 г.

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> (<https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-декабре%202022%20года».pdf>)

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

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

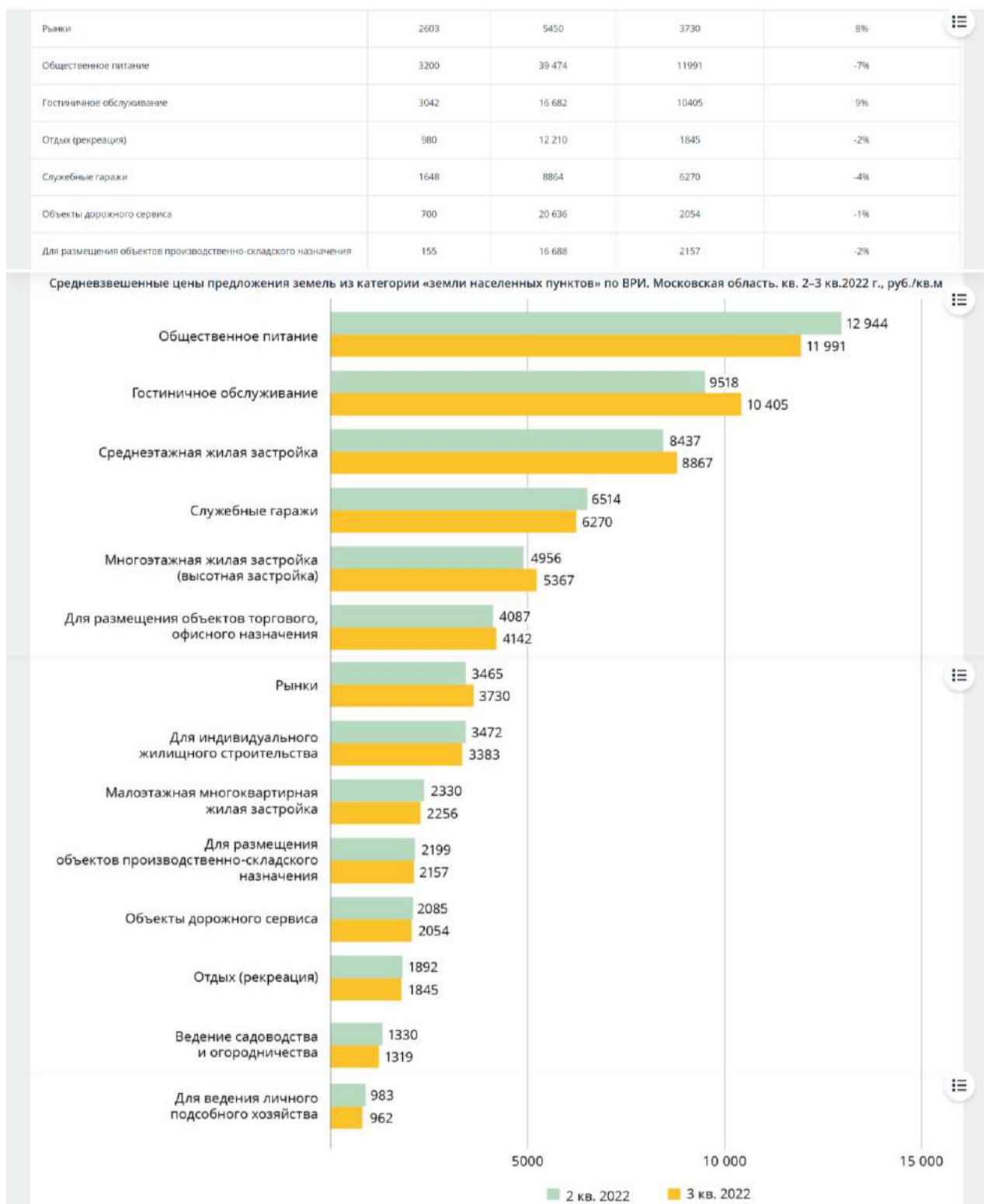
- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает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

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

При проведении настоящей оценки анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области из состава земель «земли населенных пунктов» проводился на основе исследования рынка земель населенных пунктов в Московской области по итогам III квартала 2022 года (последние официально опубликованные данные), проведенного изданием «Бюллетень рынка недвижимости» и опубликованного на сайте – <https://analytics.brn.media/edition5801/article6137.html>.

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

| Московская область. Обзор рынка земель населенных пунктов | | | | |
|---|------------------|-------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Цены предложения по ВРИ | | | | |
| Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м | | | | |
| Вид разрешенного использования | Минимальные цены | Максимальные цены | Средневзвешенные цены | Динамика цен к прошлому периоду |
| Ведение садоводства и огородничества | 52 | 22 634 | 1319 | -1% |
| Для индивидуального жилищного строительства | 23 | 99 501 | 3383 | -3% |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | 33 | 12 488 | 962 | -2% |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 1005 | 11 640 | 2256 | -3% |
| Среднеэтажная жилая застройка | 1070 | 27 837 | 8867 | 5% |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 922 | 27 930 | 5367 | 8% |
| Для размещения объектов торгового, офисного назначения | 455 | 39 600 | 4142 | 1% |



Цены предложения по муниципальным образованиям

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

| Муниципальное образование | Ведение садоводства и огородничества | | Для индивидуального жилищного строительства | | Для ведения личного подсобного хозяйства | |
|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|--|---------------------------------|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| Богородский г.о. | 734 | 2% | 1126 | 7% | 1049 | -7% |
| Волоколамский г.о. | 495 | 3% | 594 | 2% | 691 | -2% |
| г.о. Балашиха | 5273 | -8% | 3756 | -4% | 6138 | 3% |
| г.о. Бронницы | 571 | -6% | 805 | -3% | - | - |
| г.о. Воскресенск | 519 | 5% | 578 | 2% | 470 | 0% |
| г.о. Долгопрудный | 5509 | -1% | 6776 | -5% | - | - |
| г.о. Домодедово | 1535 | -3% | 1008 | 8% | 1657 | 6% |
| г.о. Дубна | 459 | -8% | 1402 | 3% | 1269 | 7% |
| г.о. Егорьевск | 375 | 2% | 852 | 0,5% | 426 | 12% |
| г.о. Жуковский | 1663 | 6% | 2112 | -5% | - | - |
| г.о. Зарайск | 157 | -7% | 386 | 4% | 239 | -9% |
| г.о. Истринский | 2203 | -8% | - | - | - | - |
| г.о. Истра | 2952 | 5% | 3562 | -8% | 1917 | -8% |

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

| Муниципальное образование | Ведение садоводства и огородничества | | Для индивидуального жилищного строительства | | Для ведения личного подсобного хозяйства | |
|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|--|---------------------------------|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| г.о. Кашира | 300 | -13% | 414 | 4% | 348 | 7% |
| г.о. Клин | 481 | -8% | 544 | -7% | 495 | -1% |
| г.о. Королёв | 5842 | -1% | 6858 | 2% | - | - |
| г.о. Красноармейск | 918 | -2% | - | - | - | - |
| г.о. Красногорск | 5300 | 1% | 8938 | -4% | 6360 | -7% |
| г.о. Лобня | 2288 | -9% | 2976 | 9% | 2244 | -1% |
| г.о. Лосино-Петровский | - | - | 1565 | 3% | - | - |
| г.о. Лотошино | - | - | 372 | 2% | 327 | 3% |
| г.о. Луковцы | - | - | 604 | -6% | 326 | -4% |
| г.о. Лыткарино | 4063 | -8% | 4274 | 6% | - | - |
| г.о. Люберцы | 5276 | -5% | 3130 | -3% | - | - |

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

| Муниципальное образование | Ведение садоводства и огородничества | | Для индивидуального жилищного строительства | | Для ведения личного подсобного хозяйства | |
|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|--|---------------------------------|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| г.о. Мытищи | 4797 | 1% | 6482 | 0% | 3713 | -2% |
| г.о. Озёры | 279 | -2% | 703 | -2% | 451 | 6% |
| г.о. Павловский Посад | 501 | 5% | 1104 | 2% | 564 | 6% |
| г.о. Подольск | 3071 | 1% | 3628 | -2% | 3619 | -1% |
| г.о. Протвино | 433 | -5% | 275 | 3% | 846 | -4% |
| г.о. Пущино | 440 | 7% | 411 | -6% | 215 | 9% |
| г.о. Серебряные Пруды | 163 | 3% | 358 | 7% | 252 | -1% |
| г.о. Серпухов | 344 | -8% | 463 | -8% | 572 | -6% |
| г.о. Солнечногорск | 1723 | -7% | 2403 | 2% | 1419 | -3% |
| г.о. Ступино | 580 | 2% | 1105 | 4% | 586 | 2% |

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

| Муниципальное образование | Ведение садоводства и огородничества | | Для индивидуального жилищного строительства | | Для ведения личного подсобного хозяйства | |
|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|--|---------------------------------|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| г.о. Фрязино | 2060 | -3% | 1314 | -5% | - | - |
| г.о. Химки | 3844 | 5% | 11 740 | -2% | 8237 | 3% |
| г.о. Черноголовка | - | - | 704 | -3% | 606 | 9% |
| г.о. Чехов | 762 | 9% | 1205 | -6% | 920 | -5% |
| г.о. Шатура | 187 | 4% | 176 | 25% | 235 | 2% |
| г.о. Шаховская | 202 | 12% | 301 | 3% | 234 | 3% |
| г.о. Щелково | 812 | -2% | 976 | 2% | 1338 | 7% |
| г.о. Электрогорск | 588 | 3% | 812 | -1% | - | - |
| г.о. Электросталь | 767 | -3% | 884 | -8% | - | - |
| Дмитровский г.о. | 539 | 4% | 1131 | -0.5% | 793 | -3% |

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

| Муниципальное образование | Ведение садоводства и огородничества | | Для индивидуального жилищного строительства | | Для ведения личного подсобного хозяйства | |
|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|--|---------------------------------|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| Коломенский г.о. | 618 | -1% | 629 | 4% | 341 | 1% |
| Ленинский г.о. | 3697 | 7% | 2052 | 6% | 3143 | 2% |
| Можайский г.о. | 347 | -5% | 509 | -2% | 397 | -2% |
| Наро-Фоминский г.о. | 835 | -8% | 1624 | -1% | 980 | 1% |
| Одинцовский г.о. | 2460 | -6% | 13 795 | -3% | 3663 | -2% |
| Орехово-Зуевский г.о. | 324 | -1% | 612 | 2% | 425 | 4% |
| Пушкинский г.о. | 3327 | 4% | 2473 | -2% | 2367 | -1% |

| | | | | | | |
|-------------------------|------|-----|------|-----|------|-----|
| Пушкинский г.о. | 3327 | 4% | 2473 | -2% | 2367 | -1% |
| Раменский г.о. | 690 | 1% | 949 | 3% | 1591 | -1% |
| Рузский г.о. | 934 | -2% | 765 | -3% | 835 | -2% |
| Сергиево-Посадский г.о. | 454 | -1% | 672 | 4% | 639 | -4% |
| Талдомский г.о. | 411 | 6% | 365 | -3% | 304 | 2% |

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

| Муниципальное образование | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | Среднеэтажная жилая застройка | | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | |
|---------------------------|---|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| Богородский г.о. | 1900 | -29% | - | - | 6925 | -4% |
| Волоколамский г.о. | - | - | 1070 | 3% | - | - |
| г.о. Балашиха | - | - | - | - | 18 755 | 4% |
| г.о. Бронницы | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Воскресенск | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Долгопрудный | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Домодедово | - | - | - | - | 1541 | -7% |
| г.о. Дубна | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Егорьевск | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Жуковский | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Зарайск | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Истрин | - | - | - | - | 2083 | -2% |
| г.о. Истра | 3740 | 3% | - | - | 5450 | 9% |

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

| Муниципальное образование | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | Среднеэтажная жилая застройка | | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | |
|---------------------------|---|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| г.о. Кашира | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Клин | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Королев | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Красноармейск | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Красногорск | 5981 | 8% | 27 837 | -3% | 26 507 | н/д |
| г.о. Лобня | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Лосино-Петровский | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Лотошино | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Луховицы | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Лыткарино | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Люберцы | 2324 | -5% | 8118 | 3% | 6023 | 10% |

| Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м | | | | | | |
|--|---|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|
| Муниципальное образование | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | Среднеэтажная жилая застройка | | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | |
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| г.о. Мытищи | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Озёры | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Павловский Посад | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Подольск | 2563 | -6% | - | - | - | - |
| г.о. Протвино | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Пущино | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Серебряные Пруды | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Серпухов | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Солнечногорск | 1092 | -13% | - | - | 4998 | 3% |
| г.о. Ступино | - | - | - | - | - | - |
| Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м | | | | | | |
| Муниципальное образование | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | Среднеэтажная жилая застройка | | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | |
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| г.о. Фрязино | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Химки | - | - | 17 808 | 1% | 6324 | -3% |
| г.о. Черноголовка | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Чехов | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Шатура | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Шаховская | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Щелково | - | - | - | - | 5374 | -11% |
| г.о. Электрогорск | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Электросталь | - | - | - | - | - | - |
| Дмитровский г.о. | 2538 | 5% | - | - | - | - |
| Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м | | | | | | |
| Муниципальное образование | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | Среднеэтажная жилая застройка | | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | |
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| Коломенский г.о. | - | - | - | - | - | - |
| Ленинский г.о. | 4551 | 4% | 12 582 | 14% | 12 720 | н/д |
| Можайский г.о. | - | - | - | - | - | - |
| Наро-Фоминский г.о. | 1493 | 5% | - | - | - | - |
| Одинцовский г.о. | 5920 | -7% | - | - | 18 054 | -2% |
| Ореково-Зуевский г.о. | - | - | 3917 | -11% | - | - |
| Пушкинский г.о. | 2797 | -13% | - | - | 19 400 | -3% |

| | | | | | | | |
|-------------------------|------|-----|---|---|------|-----|--|
| Раменский г.о. | 2046 | -1% | - | - | 3762 | -2% | |
| Рузский г.о. | - | - | - | - | - | - | |
| Сергиево-Посадский г.о. | - | - | - | - | - | - | |
| Талдомский г.о. | - | - | - | - | - | - | |

| Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м | | | | | | | | |
|--|--|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Муниципальное образование | Для размещения объектов торгового, офисного назначения | | Рынки | | Общественное питание | | Гостиничное обслуживание | |
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| Богородский г.о. | 2975 | 5% | - | - | - | - | - | - |
| Волоколамский г.о. | 1849 | -3% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Балашиха | 12 586 | 12% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Воскресенск | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Долгопрудный | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Домодедово | 3329 | 7% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Дубна | 5423 | -9% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Егорьевск | 6682 | 1% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Жуковский | 16 295 | -10% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Истра | 4961 | 2% | - | - | 12 997 | -5% | - | - |

| Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м | | | | | | | | |
|--|--|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Муниципальное образование | Для размещения объектов торгового, офисного назначения | | Рынки | | Общественное питание | | Гостиничное обслуживание | |
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| г.о. Кашира | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Клин | 2320 | -5% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Котельники | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Красногорск | 15 911 | 8% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Лобня | 5668 | 6% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Лотошино | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Луховицы | 6467 | -3% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Люберцы | 6976 | 4% | 4189 | -4% | - | - | - | - |
| г.о. Мытищи | 5136 | 17% | - | - | 10 350 | -10% | - | - |
| г.о. Павловский Посад | 1512 | -4% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Подольск | 4122 | 6% | - | - | - | - | - | - |

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

| Муниципальное образование | Для размещения объектов торгового, офисного назначения | | Рынки | | Общественное питание | | Гостиничное обслуживание | |
|---------------------------|--|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| г.о. Серпухов | 7460 | -4% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Солнечногорск | 3942 | 7% | 5450 | 9% | 3200 | -13% | - | - |
| г.о. Ступино | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Химки | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Чехов | 2333 | -8% | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Щелково | - | - | - | - | 12 687 | 12% | - | - |
| Дмитровский г.о. | 4229 | -11% | - | - | - | - | 3042 | -7% |
| Коломенский г.о. | 5542 | -1% | - | - | - | - | - | - |
| Ленинский г.о. | 6458 | 2% | - | - | - | - | 9597 | -3% |
| Можайский г.о. | 2521 | 4% | - | - | - | - | - | - |

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

| Муниципальное образование | Для размещения объектов торгового, офисного назначения | | Рынки | | Общественное питание | | Гостиничное обслуживание | |
|---------------------------|--|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| Наро-Фоминский г.о. | 2451 | 5% | - | - | 10 215 | 3% | - | - |
| Одинцовский г.о. | 10 201 | -3% | - | - | 39 474 | 0% | 16 682 | 13% |
| Орехово-Зуевский г.о. | 3481 | -8% | - | - | - | - | - | - |
| Пушкинский г.о. | 6126 | -4% | - | - | - | - | - | - |
| Раменский г.о. | 1210 | -9% | 4000 | н/д | - | - | - | - |
| Рузский г.о. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Сергиево-Посадский г.о. | - | - | 2603 | 12% | - | - | - | - |
| Талдомский г.о. | 1050 | -3% | - | - | - | - | - | - |

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

| Муниципальное образование | Отдых (рекреация) | | Служебные гаражи | | Объекты дорожного сервиса | | Для размещения объектов производственно-складского назначения | |
|---------------------------|-------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| Богородский г.о. | - | - | - | - | 700 | -4% | 2230 | -8% |
| Волоколамский г.о. | 2665 | 16% | - | - | - | - | 499 | 5% |
| г.о. Балашиха | 1165 | -8% | 7035 | -4% | - | - | 5500 | -3% |
| г.о. Воскресенск | - | - | 1648 | 2% | - | - | 585 | 3% |
| г.о. Долгопрудный | - | - | - | - | - | - | 2699 | 2% |
| г.о. Домодедово | 3825 | -5% | - | - | - | - | 1515 | -5% |
| г.о. Дубна | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Егорьевск | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Жуковский | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Истра | - | - | - | - | - | - | 2786 | -1% |

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

| Муниципальное образование | Отдых (рекреация) | | Служебные гаражи | | Объекты дорожного сервиса | | Для размещения объектов производственно-складского назначения | |
|---------------------------|-------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| г.о. Кашира | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Клин | - | - | - | - | - | - | 19 053 | -4% |
| г.о. Котельники | - | - | - | - | - | - | 1 668 800 | 3% |
| г.о. Красногорск | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Лобня | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Лотошино | - | - | - | - | - | - | 353 | -4% |
| г.о. Луховицы | - | - | - | - | - | - | 222 | 6% |
| г.о. Люберцы | - | - | - | - | 2551 | -4% | 2723 | -1% |
| г.о. Мытищи | 1718 | -3% | 3880 | -3% | - | - | 2781 | -1% |
| г.о. Павловский Посад | - | - | - | - | - | - | - | - |
| г.о. Подольск | - | - | 8864 | -4% | - | - | 2120 | 4% |

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

| Муниципальное образование | Отдых (рекреация) | | Служебные гаражи | | Объекты дорожного сервиса | | Для размещения объектов производственно-складского назначения | |
|---------------------------|-------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| г.о. Серпухов | - | - | - | - | - | - | 321 | -2% |
| г.о. Солнечногорск | - | - | 2806 | -5% | 4394 | -2% | 1213 | 3% |
| г.о. Ступино | - | - | 2687 | 3% | - | - | 607 | 1% |
| г.о. Химки | - | - | - | - | - | - | 6259 | -6% |
| г.о. Чехов | - | - | - | - | - | - | 416 | 2% |
| г.о. Щелково | - | - | - | - | 4484 | 6% | 1146 | -7% |
| Дмитровский г.о. | - | - | 3893 | 5% | - | - | 1198 | 4% |
| Коломенский г.о. | - | - | - | - | - | - | 499 | 3% |
| Ленинский г.о. | - | - | - | - | 8711 | -3% | 4444 | -2% |
| Можаковский г.о. | - | - | - | - | - | - | 284 | 5% |

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

| Муниципальное образование | Отдых (рекреация) | | Служебные гаражи | | Объекты дорожного сервиса | | Для размещения объектов производственно-складского назначения | |
|---------------------------|-------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| Наро-Фоминский г.о. | - | - | - | - | - | - | 1872 | -3% |
| Одинцовский г.о. | 12 210 | 4% | - | - | 20 636 | 1% | 6386 | 11% |
| Ореково-Зуевский г.о. | - | - | - | - | - | - | 675 | -7% |
| Пушкинский г.о. | - | - | - | - | - | - | 3723 | 2% |
| Раменский г.о. | - | - | 2971 | -3% | - | - | 1298 | -2% |
| Рузский г.о. | 980 | 4% | - | - | 5478 | 2% | 1470 | 4% |

| | | | | | | | | |
|-------------------------|------|-----|---|---|------|----|------|----|
| Рузский г.о. | 980 | 4% | - | - | 5478 | 2% | 1470 | 4% |
| Сергиево-Посадский г.о. | 7080 | 18% | - | - | - | - | - | - |
| Талдомский г.о. | - | - | - | - | - | - | - | - |

| Цены предложения по диапазонам площадей | | | | | | | |
|---|--------------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|--|---------------------------------|--|
| Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м | | | | | | | |
| Диапазоны площадей, сот. | Ведение садоводства и огородничества | | Для индивидуального жилищного строительства | | Для ведения личного подсобного хозяйства | | |
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | |
| ≤ 5 | 3126 | -3% | 3863 | -3% | 2309 | -1% | |
| > 5 ≤ 10 | 1470 | 1% | 1816 | 3% | 1437 | 2% | |
| > 10 ≤ 15 | 1116 | -2% | 1927 | -5% | 1045 | 1% | |
| > 15 ≤ 30 | 1239 | -2% | 4473 | -3% | 709 | -5% | |
| > 30 ≤ 50 | 3052 | 2% | 10 119 | 2% | 809 | -1% | |
| > 50 ≤ 100 | 2699 | 3% | 14 670 | -7% | 780 | -7% | |
| > 100 ≤ 300 | 396 | 0% | 5956 | -2% | 944 | -4% | |
| > 300 ≤ 500 | 926 | -7% | 2021 | -11% | 89 | 1% | |
| > 500 ≤ 1000 | 586 | 3% | 2229 | -2% | - | - | |
| > 1000 | 2127 | -6% | 909 | 3% | 2466 | -12% | |

| Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв. 2022 г., руб./кв.м | | | | | | | |
|---|---|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|--|
| Диапазоны площадей, сот. | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | Среднеэтажная жилая застройка | | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | | |
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | |
| ≤ 5 | - | - | - | - | - | - | |
| > 5 ≤ 10 | 2240 | -22% | - | - | - | - | |
| > 10 ≤ 15 | 4012 | 2% | - | - | 6942 | -2% | |
| > 15 ≤ 30 | 8258 | 1% | - | - | 16 934 | -4% | |
| > 30 ≤ 50 | 2624 | -5% | 17 808 | 1% | 12 840 | 7% | |
| > 50 ≤ 100 | - | - | - | - | 10 832 | -1% | |
| > 100 ≤ 300 | 3743 | 1% | 14 408 | -4% | 8828 | 19% | |
| > 300 ≤ 500 | - | - | 1070 | -8% | 9326 | 2% | |
| > 500 ≤ 1000 | 2730 | 3% | 12 582 | 14% | 9885 | 80% (1) | |
| > 1000 | 1005 | -14% | 8118 | 3% | 4407 | 2% | |

| Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв 2022 г., руб./кв.м | | | | | | | | |
|--|--|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Диапазоны площадей, сот. | Для размещения объектов торгового, офисного назначения | | Рынки | | Общественное питание | | Гостиничное обслуживание | |
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| ≤ 5 | 9326 | 1% | 5450 | 9% | - | - | 9597 | -3% |
| > 5 ≤ 10 | 8936 | -1% | - | - | 7750 | -9% | - | - |
| > 10 ≤ 15 | 4981 | 6% | - | - | 12 687 | 12% | - | - |
| > 15 ≤ 30 | 7484 | 5% | 3383 | 2% | 17 394 | -3% | 10 455 | 10% |
| > 30 ≤ 50 | 5336 | 9% | 4000 | н/д | - | - | - | - |
| > 50 ≤ 100 | 8304 | 5% | - | - | 10 215 | 3% | - | - |
| > 100 ≤ 300 | 6703 | 1% | - | - | - | - | - | - |
| > 300 ≤ 500 | 3766 | 4% | - | - | - | - | - | - |
| > 500 ≤ 1000 | 3332 | -2% | - | - | - | - | - | - |
| > 1000 | 1408 | -4% | - | - | - | - | - | - |

| Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 3 кв 2022 г., руб./кв.м | | | | | | | | |
|--|-------------------|---------------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|
| Диапазоны площадей, сот. | Отдых (рекреация) | | Служебные гаражи | | Объекты дорожного сервиса | | Для размещения объектов производственно-складского назначения | |
| | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду | Цена, руб./кв.м | Динамика цен к прошлому периоду |
| ≤ 5 | - | - | 3880 | -3% | - | - | - | - |
| > 5 ≤ 10 | - | - | 3893 | 5% | 6079 | -6% | 2302 | 2% |
| > 10 ≤ 15 | 7080 | 18% | - | - | - | - | - | - |
| > 15 ≤ 30 | 2544 | -5% | 2286 | -1% | 6445 | -2% | 5084 | -1% |
| > 30 ≤ 50 | 12 210 | 4% | - | - | - | - | 3097 | 3% |
| > 50 ≤ 100 | - | - | 2806 | -5% | 4484 | -6% | 2405 | -2% |
| > 100 ≤ 300 | 2665 | 16% | 5787 | -2% | 10 527 | -1% | 1783 | -3% |
| > 300 ≤ 500 | - | - | - | - | 2161 | -2% | 2040 | 0,4% |
| > 500 ≤ 1000 | - | - | 7035 | -4% | - | - | 2394 | -5% |
| > 1000 | 1734 | -3% | - | - | 700 | -4% | 2197 | -2% |

Источник: 1. <https://analytics.brn.media/edition5801/article6137.html>

Данные о показателях ликвидности (сроков экспозиции) для земельных участков, представленные на сайте <https://statrielt.ru>, приведены на рис. 8.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)



- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов StatRиapt на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

| № | Объекты недвижимости | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ, мес. | По регионам ² | | |
|---|--|----------------|-----------------|------------------------------|--------------------------|----------|----------|
| | | | | | А группа | Б группа | В группа |
| 1 | Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений) | 3 | 11 | 7 | 5 | 7 | 9 |
| 2 | Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства | 4 | 13 | 8 | 6 | 8 | 10 |
| 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 | 7 | 22 | 13 | 10 | 13 | 17 |
| 4 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), включая земли для дачного строительства и для садоводства | 8 | 19 | 12 | 9 | 12 | 16 |

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при первоначальному выкупе объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продаж (профессиональные риэлторы, 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 – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры);

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

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;

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

Источники: 1. <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3059-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2023-goda>

Рис. 8. Срок экспозиции для земельных участков

Сроки экспозиции на рынке земельных участков в Московской области под дачное (жилищное) строительство, представленные в издании «Сборник рыночных корректировок» СРК-2023, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, представлены на рис. 9.

Таблица 71. Средние сроки экспозиции объектов недвижимости РФ по офортам

| № п/п | Наименование | Средние сроки экспозиции, мес. | | | | | | |
|-------|------------------------------|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 2023 март | 2022 март | 2021 март | 2020 март | 2019 март | 2018 март | 2017 март |
| | Квартиры | | | | | | | |
| 1 | 1-комнатные квартиры | | | | | | | |
| | Москва | 2...3 | 1,3...2,6 | 1,6...3 | 4...5 | 3...6 | 2...5 | 2...4 |
| | Санкт-Петербург | 1,9...2,5 | 1,0...2,1 | 0,8...2,55 | 3...6 | 3...6 | 2...6 | 3...6 |
| | Екатеринбург | 2...3,5 | 1,2...3 | 1,5...3 | 4...6 | 3...5 | 3...5 | 3...4 |
| 2 | 2-комнатные квартиры | | | | | | | |
| | Москва | 2,5...3 | 1,8...3 | 2...3 | 3...5 | 3...6 | 3...5 | 3...5 |
| | Санкт-Петербург | 2...4 | 1,2...2 | 1,5...2,5 | 3...6 | 3...7 | 3...6 | 3...6 |
| | Екатеринбург | 2,5...3 | 1,3...2 | 1,5...2 | 3...5 | 3...7 | 3...5 | 4...6 |
| 3 | 3 и более-комнатные квартиры | | | | | | | |
| | Москва | 3...4 | 1,8...2,9 | 2...3 | 5...8 | 6...10 | 6...9 | 5...6 |
| | Санкт-Петербург | 3...5 | 1,6...2,1 | 1,8...2,55 | 4...7 | 6...8 | 5...8 | 4...6 |
| | Екатеринбург | 2,5...5 | 1,5...2,8 | 1,5...3 | 3...6 | 3...8 | 3...7 | 3...5 |
| | Земельные участки | | | | | | | |
| 1 | Под дачное строительство | | | | | | | |
| | Московская область | 2,5...3,5 | 2...3 | 2...3 | 5...8 | 5...7 | 4...6 | 3...5 |

Рис. 9. Сроки экспозиции на рынке земельных участков в Московской области под дачное (жилищное) строительство

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемому, составляет от 2,5 до 5 мес.

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

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, постоянное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, поддерживать валютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. Учитывая, что российская экономика плотно зависит от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

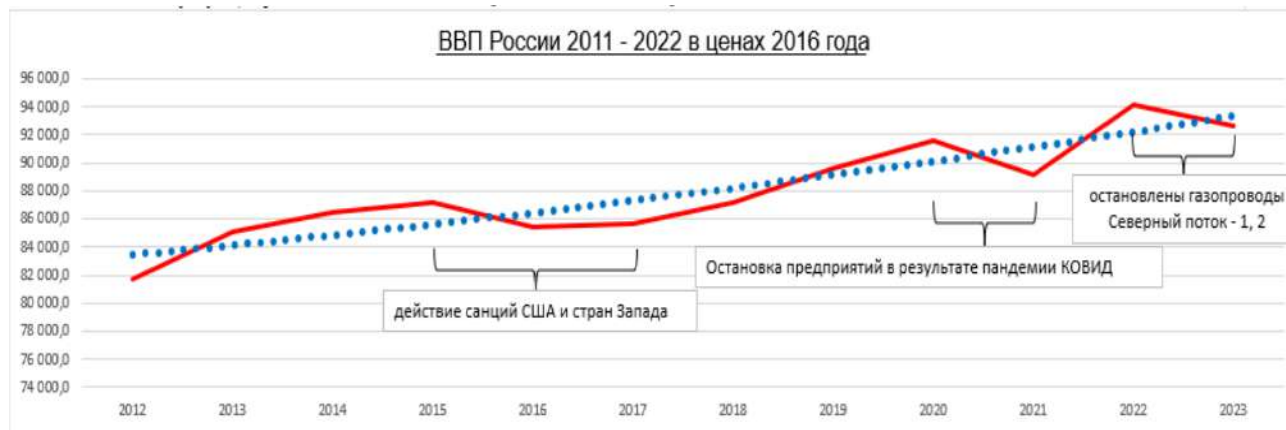
Военное, политическое, экономическое наступление Запада, прежде всего, США и поддерживающих их Великобритании и стран ЕЭС, по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне

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

структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир сползает к глобальному противостоянию, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, многие регионы будут испытывать политические и экономические потрясения и изменения.

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

Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию России.

По сравнению с 2021-м макроэкономические показатели 2022 года ухудшились. Наблюдалось падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, сборочного производства из импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий этих отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Правительство принимает и выполняет комплексные федеральные программы развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами. В частности, в начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 6%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Как видим, происходит структурная перестройка экономики, требующая времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства привели к дисбалансу в строительной инфраструктуре, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и временную отрицательную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу незначительного снижения цен на фоне снижения количества сделок. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях общего спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим, риелторы рекомендуют покупать квартиры в новостройке с высокой степенью готовности или на вторичном рынке.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. Предположительно, в первой половине 2023 года рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынков, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

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

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные

требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

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

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

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объём сделок немного сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство выше указанных объектов.

Источник: 1 <https://statielt.ru/downloads/Анализ%202023%20февраль.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, 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 Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

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

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

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

Определение сегмента рынка по вышеуказанной сегментации рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект, представлено в табл. 14.

Таблица 14.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

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

Таблица 15.

Исходные условия локализации объектов анализа

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

| Наименование показателя | Значение показателя |
|-------------------------|---------------------|
| площадь | не локализовалась |
| наличие коммуникаций | не локализовалось |
| рельеф объекта | не локализовался |
| форма объекта | не локализовалась |

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

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

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 16.

Данные о виде использования объектов анализа

| Объект анализа | Категория объекта | Разрешенное использование объекта |
|----------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Объект 1 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 2 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 3 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 4 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 5 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 6 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 7 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство |
| Объект 8 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство |
| Объект 9 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство |
| Объект 10 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство |
| Объект 11 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство |
| Объект 12 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 13 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 14 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 15 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 16 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 17 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство |
| Объект 18 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство |

| Объект анализа | Категория объекта | Разрешенное использование объекта |
|----------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Объект 19 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 20 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 21 | земли населенных пунктов | дачное строительство |

ИЖС – индивидуальное жилищное строительство

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 17.

Данные об адресах объектов анализа

| Объект анализа | Адрес объекта |
|----------------|---|
| Объект 1 | Московская область, Пушкинский район, д. Степаньково |
| Объект 2 | Московская область, Пушкинский район, д. Якшино |
| Объект 3 | Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Смена |
| Объект 4 | Московская область, Раменский район рядом с Малаховка |
| Объект 5 | Московская область, Ногинский район рядом с Пешково |
| Объект 6 | Московская область, Ногинский район рядом с Ногинск |
| Объект 7 | Московская область, г.о. Павловский Посад, д. Грибаново |
| Объект 8 | Московская область, Раменский район, с. Трошково |
| Объект 9 | Московская область, Воскресенский район рядом с Фаустово |
| Объект 10 | Московская область, Воскресенский район рядом с Рыболово |
| Объект 11 | Московская область, Воскресенский район рядом с Грецкая |
| Объект 12 | Московская область, Богородский г.о., Электроугли, микрорайон Светлый |
| Объект 13 | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, д. Малинники, дом 1а |
| Объект 14 | Московская область, Люберецкий район рядом с Кирилловка |
| Объект 15 | Московская область, Раменский г.о., с. Малышево |
| Объект 16 | Московская область, г.о. Щёлково, д. Шевёлкино, микрорайон Шевёлкино-4 |
| Объект 17 | Московская область, г.о. Пушкинский, дачный потребительский кооператив Китежградъ |
| Объект 18 | Московская область, Раменский г.о., с. Синьково |
| Объект 19 | Московская область, р-н Щелковский, Жегаловский с/о, д. Оболдино, уч-к 8 |
| Объект 20 | Московская область, р-н Пушкинский, с. Тарасовка, ул. Центральная |
| Объект 21 | Московская область, г.о. Щёлково, с. Душоново, 28 |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 18.

Характеристики местоположения объектов анализа

| Объект анализа | Типовая территориальная зона в пределах региона | Типовая территориальная зона в пределах города | Удаление от МКАД* |
|----------------|---|--|---------------------------------|
| Объект 1 | от 16 до 30 км от МКАД | не определялась | Ярославское ш. 28 км от МКАД |
| Объект 2 | от 31 до 50 км от МКАД | не определялась | Ярославское ш. 35 км от МКАД |
| Объект 3 | свыше 51 км от МКАД | не определялась | Ярославское ш. 60 км от МКАД |
| Объект 4 | до 15 км от МКАД | не определялась | Новорязанское ш., 15 км от МКАД |
| Объект 5 | от 31 до 50 км от МКАД | не определялась | Горьковское ш. 38 км от МКАД |
| Объект 6 | от 31 до 50 км от МКАД | не определялась | Горьковское ш. 38 км от МКАД |
| Объект 7 | от 31 до 50 км от МКАД | не определялась | Носовихинское ш. 47 км от МКАД |
| Объект 8 | от 31 до 50 км от МКАД | не определялась | Егорьевское ш. 40 км от МКАД |
| Объект 9 | свыше 51 км от МКАД | не определялась | Егорьевское ш. 66 км от МКАД |
| Объект 10 | свыше 51 км от МКАД | не определялась | Новорязанское ш. 60 км от МКАД |
| Объект 11 | свыше 51 км от МКАД | не определялась | Новорязанское ш. 78 км от МКАД |
| Объект 12 | от 16 до 30 км от МКАД | не определялась | Носовихинское ш. 21 км от МКАД |
| Объект 13 | свыше 51 км от МКАД | не определялась | Ярославское ш. 70 км от МКАД |
| Объект 14 | до 15 км от МКАД | не определялась | Новорязанское ш. 8 км от МКАД |
| Объект 15 | от 31 до 50 км от МКАД | не определялась | Егорьевское ш. 38 км от МКАД |
| Объект 16 | от 16 до 30 км от МКАД | не определялась | Щелковское ш., 19 км от МКАД |
| Объект 17 | от 16 до 30 км от МКАД | не определялась | Ярославское ш. 20 км от МКАД |
| Объект 18 | от 16 до 30 км от МКАД | не определялась | Рязанское ш. 24 км от МКАД |
| Объект 19 | от 16 до 30 км от МКАД | не определялась | Ярославское ш. 18,5 км от МКАД |
| Объект 20 | до 15 км от МКАД | не определялась | Ярославское ш. 12 км от МКАД |
| Объект 21 | от 31 до 50 км от МКАД | не определялась | Щелковское ш. 46 км от МКАД |

* - значение данного показателя определено с использованием информации, представленной в тексте объявлений или с использованием

сервиса «Яндекс.Карты», путем построения маршрута на автомобиле от местоположения объектов анализа до пересечения соответствующего шоссе с МКАД.

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 19.

Физические характеристики объектов анализа

| Объект анализа | Площадь, кв. м | Наличие коммуникаций | Рельеф объекта | Форма объекта |
|----------------|----------------|----------------------|----------------|---|
| Объект 1 | 600 000 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 2 | 150 000 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 3 | 101 913 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 4 | 49 000 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 5 | 430 000 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 6 | 56 700 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 7 | 102 000 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 8 | 1 040 000 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 9 | 300 000 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 10 | 274 000 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 11 | 300 000 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 12 | 39 000 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 13 | 5 040 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 14 | 82 000 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 15 | 15 000 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 16 | 3 000 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 17 | 11 400 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 18 | 46 960 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 19 | 4 000 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 20 | 3 256 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |
| Объект 21 | 5 208 | нет (по границе) | нет данных | представлена в Приложении 1 к настоящему отчету |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

| Объект анализа | Уровень операционных расходов | Условия аренды | Состав арендаторов | Иные характеристики |
|----------------|--|----------------|--------------------|------------------------------------|
| Объект 1 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |
| Объект 2 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |
| Объект 3 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |
| Объект 4 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |
| Объект 5 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |
| Объект 6 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |
| Объект 7 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |
| Объект 8 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |
| Объект 9 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |
| Объект 10 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |
| Объект 11 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |
| Объект 12 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |
| Объект 13 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |
| Объект 14 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | территория частично обременена ЛЭП |
| Объект 15 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |
| Объект 16 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |
| Объект 17 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |
| Объект 18 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |
| Объект 19 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |
| Объект 20 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |
| Объект 21 | земельный налог в соответствии с законодательством | нет данных | нет данных | нет данных |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

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

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

Данные о ценах объектов анализа

| Объект анализа | Цена предложения объекта анализа, руб. | Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м |
|----------------|--|---|
| Объект 1 | 870 000 000 | 1 450 |
| Объект 2 | 150 000 000 | 1 000 |
| Объект 3 | 40 000 000 | 392 |
| Объект 4 | 220 000 000 | 4 490 |
| Объект 5 | 862 000 000 | 2 005 |
| Объект 6 | 140 000 000 | 2 469 |
| Объект 7 | 25 000 000 | 245 |
| Объект 8 | 580 000 000 | 558 |
| Объект 9 | 57 600 000 | 192 |
| Объект 10 | 73 980 000 | 270 |
| Объект 11 | 39 000 000 | 130 |
| Объект 12 | 50 000 000 | 1 282 |
| Объект 13 | 3 500 000 | 694 |
| Объект 14 | 205 000 000 | 2 500 |
| Объект 15 | 14 990 000 | 999 |
| Объект 16 | 9 900 000 | 3 300 |
| Объект 17 | 15 000 000 | 1 316 |
| Объект 18 | 68 000 000 | 1 448 |
| Объект 19 | 25 000 000 | 6 250 |
| Объект 20 | 30 000 000 | 9 214 |
| Объект 21 | 5 400 000 | 1 037 |
| | МИН | 130 |

| Объект анализа | Цена предложения объекта анализа, руб. | Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м |
|----------------|--|---|
| | макс | 9 214 |
| | среднее | 1 964 |
| | медиана | 1 282 |
| | стандартное отклонение | 2 260 |

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

Анализ данных представленных в табл. 23, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 130 руб./кв. м до 9 214 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена в диапазоне «средняя» - «низкая». При проведении настоящей оценки для классификации ликвидности рынка использовалась градация сроков экспозиции, представленная в Методических рекомендациях «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанных Комитетом по оценочной деятельности АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ БАНКОВ (табл. 24).

Таблица 24.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

где:

n - число факторов, включаемых в модель;

k - число свободных членов в уравнении.

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

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

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов) представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы) | Объекты оценки | Объекты анализа | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|---|---|---|---|--|---|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | право собственности | право собственности | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Условия финансирования | полная единовременная оплата | полная единовременная оплата | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Условия продажи | розничная продажа | розничная продажа | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат ofert) | дата оценки | актуальны на дату оценки | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Условия рынка (в части скидки к ценам предложений) | приравнивается к сделке | оферта | Отличия существенные, требуется корректировка | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. |
| Вид использования и (или) зонирование: | | | | | |
| - категория объекта | земли населенных пунктов | земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения | Отличия существенные, требуется корректировка | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно | 1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. |
| - разрешенное использование объекта | для дачного строительства | для дачного строительства, ИЖС | Отличия существенные, требуется корректировка | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно | 1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. |
| Местоположение: | | | | | |
| - адрес объекта | Московская область, Балашихинский район (в районе д. Абрамцево) | представлен в табл. 17 | Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД». | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». | 1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД». |
| - типовая территориальная зона в пределах области | «в пределах до 15 км от МКАД» | «до 15 км от МКАД»; «от 16 до 30 км от МКАД»; «от 31 до 50 км от МКАД»; «свыше 51 км от МКАД» | Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД». | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». | 1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД». |
| - типовая территориальная зона в пределах города | не определялась | не определялась | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| - удаление от МКАД, км | 1 | от 8 до 78 | Отличия существенные, требуется корректировка | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены | 1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору |

| Элементы сравнения (ценообразующие факторы) | Объекты оценки | Объекты анализа | Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа | Результаты анализа объектов анализа | Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа |
|---|---|--|---|---|---|
| | | | | сопоставимых объектов возможно | необходима. |
| Физические характеристики: | | | | | |
| - площадь, кв. м | 44 000 | от 3 000 до 1 040 000 | Отличия существенные, требуется корректировка | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно | 1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. |
| - наличие коммуникаций | коммуникаций нет - электроснабжение по границе, возможность подключения всех остальных коммуникаций | нет (по границе) | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| - рельеф объекта | без сильных перепадов высот | нет данных | Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| - форма объекта | представлена в табл. 8 | представлена в табл. 19 | Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Экономические характеристики | | | | | |
| - уровень операционных расходов | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | земельный налог в соответствии с действующим законодательством | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| - условия аренды | представлены в табл. 4 | нет данных | Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| - состав арендаторов | представлен в табл. 4 | нет данных | Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| - иные характеристики | нет данных | представлены в табл. 20 | Отличия существенные, требуется корректировка | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно | 1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью | отсутствует | отсутствует | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| Другие характеристики: | | | | | |
| - наличие подъездных дорог | в наличии | в наличии | Отличий нет, корректировка не требуется | Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно | 1. Исследование влияния фактора невозможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется. |
| - наличие факторов, повышающих стоимость объектов. | нет | представлено в табл. 22 | Отличия существенные, требуется корректировка | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно | 1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. |
| - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности | нет | представлено в табл. 22 | Отличия существенные, требуется корректировка | Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно | 1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима. |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 25 показывает, что при проведении настоящей оценки необходима корректировка по следующим элементам сравнения (ценообразующим факторам):

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

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

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

Для четырех исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 25 единиц. Тем не менее, при проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа оценщику была доступна 21 оферта с необходимыми количественными и качественными характеристиками. Данное обстоятельство. В целом, позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

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

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,7);
- для фактора «площадь объекта» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (-0,3).

Такие элементы сравнения (ценообразующие факторы) как категория объекта и разрешенное использование объекта, в рамках настоящей оценки могут быть учтены посредством процедуры перекодировки.

Данная процедура представлена в разд. 6.2.2, значения корреляционной зависимости (коэффициента корреляции) для указанных факторов составляет:

- для фактора «категория объекта» отмечается умеренное значение корреляционной зависимости (0,4);
- для фактора «разрешенное использование объекта» отмечается заметное значение корреляционной зависимости (0,5).

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

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

оказывают 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.

Данные исследования представлены в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг.

²

Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

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

Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год.

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

Таблица 26.

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

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

9.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

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

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

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

Таблица 10. Продолжение

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 27.

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

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

Значения скидок на торг на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России

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

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

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

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва | н/д | н/д | н/д |
| 2 | Санкт-Петербург | н/д | н/д | н/д |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 10,4% | 4,8% | 18,1% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | н/д | н/д | н/д |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 8,5% | 4,7% | 12,3% |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 9,3% | 4,3% | 14,3% |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 10,4% | 7,4% | 13,5% |

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

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

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

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

Значения скидок на торг в границах интервалов по категориям городов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 28.

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

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

13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидок на торг, усредненные по городам России

Таблица 114. Значения скидок на торг на активном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение сотрудников банков. Доверительный интервал

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

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

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

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

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

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Сборник рыночных корректировок» СРК-2023, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Подтверждение информации

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



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2023 г., %

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---|--------------|----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Крупные города | | | | | | | | | |
| Воронеж | 4-5 (4,5) | 7-8 (7,5) | 3-8 (5,5) | 6-8 (7) | 4-6 (5) | 6-9 (7,5) | 6-7 (6,5) | 8-11 (9,5) | 8-12 (10) |
| Екатеринбург | 3-5 (4) | 6-7 (6,5) | 5-6 (5,5) | 7-9 (8) | 4-5 (4,5) | 8-10 (9) | 6-7 (6,5) | 10-11 (10,5) | 9-12 (10,5) |
| Краснодар | 3-4 (3,5) | 5-7 (6) | 4-5 (4,5) | 7-10 (8,5) | 3-6 (4,5) | 7-10 (8,5) | 5-7 (6) | 9-12 (10,5) | 8-12 (10) |
| Москва | 4-6 (5) | 5-10 (7,5) | 5-6 (5,5) | 9-11 (10) | 6-7 (6,5) | 9-11 (10) | 5-8 (6,5) | 9-13 (11) | 9-12 (10,5) |
| Новосибирск | 3-5 (4) | 5-7 (6) | 5-6 (5,5) | 8-10 (9) | 5-6 (5,5) | 9-11 (10) | 4-7 (5,5) | 10-12 (11) | 9-11 (10) |
| Ростов-на-Дону | 4-5 (4,5) | 6-8 (7) | 5-7 (6) | 9-10 (9,5) | 6-7 (6,5) | 8-12 (10) | 6-9 (7,5) | 10-13 (11,5) | 10-12 (11) |
| С.-Петербург | 4-5 (4,5) | 6-9 (7,5) | 5-9 (7) | 8-10 (9) | 4-6 (5) | 10-12 (11) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 9-12 (10,5) |
| Среднее по крупным городам | 4,2 | 6,9 | 5,6 | 8,7 | 5,4 | 9,4 | 6,6 | 10,7 | 10,4 |
| Средние города | | | | | | | | | |
| Владивосток | 3-6 (4) | 7-9 (8) | 5-7 (5) | 8-9 (8,5) | 6-8 (7) | 8-12 (10) | 7-9 (8) | 9-12 (10,5) | 9-13 (11) |
| Омск | 3-5 (4) | 7-9 (8) | 6-8 (7) | 9-11 (10) | 4-6 (5) | 8-12 (10) | 6-8 (7) | 10-13 (11,5) | 9-12 (10,5) |
| Севастополь | 6-7 (6,5) | 9-12 (10,5) | - | 8-12 (10) | - | 9-11 (10) | - | 10-13 (11,5) | 11-15 (13) |
| Ставрополь | 4-6 (5) | 7-9 (8) | 5-7 (6) | 8-12 (10) | 5-7 (6) | 8-13 (10,5) | 4-8 (6) | 10-12 (11) | 11-13 (12) |
| Тамбов | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 5-7 (6) | 8-11 (9,5) | 5-7 (6) | 8-12 (10) | 6-8 (7) | 8-13 (10,5) | 11-14 (12,5) |
| Тверь | 4-6 (5) | 7-9 (8) | 4-7 (5,5) | 8-10 (9) | 5-8 (6,5) | 9-12 (10,5) | 6-9 (7,5) | 10-14 (12) | 11-12 (11,5) |
| Среднее по средним городам | 4,9 | 8,6 | 5,8 | 9,7 | 6,1 | 10,2 | 7,1 | 11,2 | 11,8 |
| Небольшие города и населенные пункты | | | | | | | | | |
| Московская область | 5-8 (6,5) | 8-10 (9) | 5-9 (7) | 10-13 (11,5) | 6-10 (8) | 10-13 (11,5) | 8-9 (8,5) | 11-14 (12,5) | 11-13 (12) |

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок» СРК-2023, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

2.5. Вид использования и (или) зонирование.

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

2.6. Местоположение объекта.

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

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

Таблица 30.

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

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

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

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

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

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

Матрицы коэффициентов

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

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

Таблица 12. Ожогчаппис.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 31.

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

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

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

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

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

Матрицы коэффициентов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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

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

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

Таблица 32.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Матрицы коэффициентов

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

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

Таблица 31

| Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России | | | | | | | | | | | |
|---|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь, сот. | аналог | | | | | | | | | | |
| | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| 0-50 | 1,00 | 1,77 | 2,54 | 3,31 | 3,94 | | | | | | |
| 50-100 | 0,56 | 1,00 | 1,43 | 1,87 | 2,23 | 2,54 | 2,82 | 3,07 | 3,31 | 3,53 | 3,74 |
| 100-200 | 0,39 | 0,76 | 1,00 | 1,30 | 1,55 | 1,77 | 1,97 | 2,14 | 2,31 | 2,45 | 2,61 |
| 200-300 | 0,30 | 0,63 | 0,85 | 1,00 | 1,19 | 1,38 | 1,54 | 1,64 | 1,77 | 1,89 | 2,00 |
| 300-400 | 0,25 | 0,45 | 0,64 | 0,84 | 1,00 | 1,14 | 1,25 | 1,38 | 1,45 | 1,59 | 1,68 |
| 400-500 | | 0,39 | 0,56 | 0,74 | 0,88 | 1,00 | 1,11 | 1,21 | 1,30 | 1,39 | 1,47 |
| 500-600 | | 0,35 | 0,51 | 0,69 | 0,79 | 0,90 | 1,00 | 1,09 | 1,18 | 1,25 | 1,33 |
| 600-700 | | 0,33 | 0,47 | 0,61 | 0,72 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,22 |
| 700-800 | | 0,30 | 0,43 | 0,58 | 0,67 | 0,77 | 0,85 | 0,93 | 1,00 | 1,07 | 1,13 |
| 800-900 | | 0,28 | 0,41 | 0,53 | 0,63 | 0,72 | 0,80 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,06 |
| 900-1000 | | 0,27 | 0,38 | 0,50 | 0,59 | 0,68 | 0,75 | 0,82 | 0,88 | 0,94 | 1,00 |

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

Таблица 32

| Земельные участки под индивидуальную застройку. Данные, усредненные по России | | | | | | | | | | | |
|---|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| Площадь, сот. | аналог | | | | | | | | | | |
| | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| 0-50 | 1,00 | 1,39 | 1,71 | 2,00 | 2,21 | 2,38 | 2,53 | 2,66 | 2,77 | 2,88 | 2,98 |
| 50-100 | 0,72 | 1,00 | 1,23 | 1,44 | 1,58 | 1,71 | 1,82 | 1,91 | 2,00 | 2,07 | 2,14 |
| 100-200 | 0,58 | 0,81 | 1,00 | 1,17 | 1,28 | 1,38 | 1,46 | 1,55 | 1,62 | 1,68 | 1,74 |
| 200-300 | 0,50 | 0,70 | 0,88 | 1,00 | 1,11 | 1,19 | 1,27 | 1,33 | 1,39 | 1,44 | 1,49 |
| 300-400 | 0,45 | 0,63 | 0,78 | 0,90 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,20 | 1,25 | 1,30 | 1,35 |
| 400-500 | 0,42 | 0,58 | 0,72 | 0,84 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,17 | 1,23 | 1,25 |
| 500-600 | 0,40 | 0,56 | 0,68 | 0,79 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,14 | 1,18 |
| 600-700 | 0,38 | 0,52 | 0,64 | 0,75 | 0,83 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,12 |
| 700-800 | 0,36 | 0,50 | 0,62 | 0,72 | 0,80 | 0,86 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,07 |
| 800-900 | 0,35 | 0,48 | 0,60 | 0,69 | 0,77 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,95 | 1,00 | 1,03 |
| 900-1000 | 0,34 | 0,47 | 0,57 | 0,67 | 0,74 | 0,80 | 0,85 | 0,89 | 0,93 | 0,97 | 1,00 |

Таблица 33

| Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России | | | | | | | | | | | |
|--|--------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|--|
| Площадь, сот. | аналог | | | | | | | | | | |
| | 0-10 | 10-30 | 30-50 | 50-70 | 70-90 | 90-110 | 110-130 | 130-150 | 150-170 | 170-200 | |
| 0-10 | 1,00 | 1,20 | 1,48 | 1,80 | 1,89 | 1,77 | 1,83 | 1,88 | 1,93 | 1,99 | |
| 10-30 | 0,77 | 1,00 | 1,14 | 1,23 | 1,29 | 1,36 | 1,41 | 1,45 | 1,48 | 1,53 | |
| 30-50 | 0,67 | 0,88 | 1,00 | 1,08 | 1,14 | 1,19 | 1,23 | 1,27 | 1,30 | 1,34 | |
| 50-70 | 0,62 | 0,81 | 0,93 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,14 | 1,17 | 1,20 | 1,24 | |
| 70-90 | 0,59 | 0,77 | 0,88 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,11 | 1,14 | 1,17 | |
| 90-110 | 0,57 | 0,74 | 0,84 | 0,91 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,09 | 1,12 | |
| 110-130 | 0,55 | 0,71 | 0,81 | 0,88 | 0,93 | 0,97 | 1,01 | 1,03 | 1,06 | 1,09 | |
| 130-150 | 0,53 | 0,69 | 0,78 | 0,85 | 0,90 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | |
| 150-170 | 0,52 | 0,67 | 0,77 | 0,83 | 0,88 | 0,91 | 0,95 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | |
| 170-200 | 0,50 | 0,66 | 0,75 | 0,81 | 0,85 | 0,89 | 0,92 | 0,95 | 0,97 | 1,00 | |

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

Таблица 36

| Земельные участки под жилую застройку. Данные по г. Москва | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|--|--|
| Площадь: | | аналог | | | | | | | | | | | |
| сот. | | 0-10 | 10-30 | 30-50 | 50-70 | 70-90 | 90-110 | 110-130 | 130-150 | 150-170 | 170-200 | | |
| объект оценки | 0-10 | 1,00 | 1,47 | 1,79 | 2,01 | 2,17 | 2,31 | 2,43 | 2,54 | 2,64 | 2,75 | | |
| | 10-30 | 0,68 | 1,00 | 1,21 | 1,36 | 1,47 | 1,57 | 1,65 | 1,72 | 1,79 | 1,86 | | |
| | 30-50 | 0,56 | 0,82 | 1,00 | 1,12 | 1,21 | 1,29 | 1,35 | 1,42 | 1,47 | 1,54 | | |
| | 50-70 | 0,50 | 0,74 | 0,89 | 1,00 | 1,09 | 1,16 | 1,21 | 1,27 | 1,32 | 1,37 | | |
| | 70-90 | 0,46 | 0,68 | 0,82 | 0,92 | 1,00 | 1,06 | 1,12 | 1,17 | 1,21 | 1,26 | | |
| | 90-110 | 0,43 | 0,64 | 0,77 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,14 | 1,18 | | |
| | 110-130 | 0,41 | 0,61 | 0,74 | 0,82 | 0,89 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,13 | | |
| | 130-150 | 0,39 | 0,58 | 0,70 | 0,79 | 0,85 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | | |
| | 150-170 | 0,38 | 0,56 | 0,68 | 0,76 | 0,82 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | | |
| | 170-200 | 0,36 | 0,54 | 0,65 | 0,73 | 0,79 | 0,84 | 0,89 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | | |

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

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

Таблица 34

| Земельные участки. Данные по г. Москва и Московской области ⁴ | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|-----------|-----------|
| Площадь, сот. | аналог | | | | | | | | | | | | |
| | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 | 1000-1500 | 1500-2000 |
| объект оценки | 0-50 | 1,00 | 1,13 | 1,22 | 1,29 | 1,34 | 1,37 | 1,40 | 1,43 | 1,45 | 1,47 | 1,49 | |
| | 50-100 | 0,89 | 1,00 | 1,08 | 1,14 | 1,16 | 1,22 | 1,25 | 1,27 | 1,29 | 1,31 | 1,32 | |
| | 100-200 | 0,82 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,10 | 1,13 | 1,15 | 1,18 | 1,19 | 1,21 | 1,23 | |
| | 200-300 | 0,78 | 0,88 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,09 | 1,11 | 1,13 | 1,14 | 1,16 | |
| | 300-400 | 0,75 | 0,84 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,07 | 1,09 | 1,10 | 1,12 | |
| | 400-500 | 0,73 | 0,82 | 0,89 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,06 | 1,07 | 1,09 | |
| | 500-600 | 0,71 | 0,80 | 0,87 | 0,92 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,03 | 1,05 | 1,06 | |
| | 600-700 | 0,70 | 0,79 | 0,85 | 0,90 | 0,93 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,03 | 1,04 | |
| | 700-800 | 0,69 | 0,78 | 0,84 | 0,89 | 0,92 | 0,95 | 0,97 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | 1,03 | |
| | 800-900 | 0,68 | 0,77 | 0,83 | 0,87 | 0,91 | 0,93 | 0,95 | 0,97 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | |
| | 900-1000 | 0,67 | 0,76 | 0,82 | 0,86 | 0,90 | 0,92 | 0,94 | 0,96 | 0,97 | 0,99 | 1,00 | |

Таблица 35

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

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

Таблица 42

| Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн. человек | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|-------|-------|-------|-------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Площадь, сот. | аналог | | | | | | | | | | | | |
| | 0-10 | 10-30 | 30-50 | 50-70 | 70-90 | 90-110 | 110-130 | 130-150 | 150-170 | 170-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 |
| объект оценки | 0-10 | 1,00 | 1,16 | 1,26 | 1,31 | 1,36 | 1,39 | 1,42 | 1,44 | 1,46 | 1,49 | | |
| | 10-30 | 0,86 | 1,00 | 1,08 | 1,13 | 1,16 | 1,19 | 1,22 | 1,24 | 1,26 | 1,28 | | |
| | 30-50 | 0,80 | 0,93 | 1,00 | 1,05 | 1,08 | 1,11 | 1,13 | 1,15 | 1,16 | 1,18 | | |
| | 50-70 | 0,76 | 0,89 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,08 | 1,10 | 1,11 | 1,13 | | |
| | 70-90 | 0,74 | 0,86 | 0,93 | 0,97 | 1,00 | 1,02 | 1,05 | 1,06 | 1,08 | 1,10 | | |
| | 90-110 | 0,72 | 0,84 | 0,90 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | 1,05 | 1,07 | | |
| | 110-130 | 0,70 | 0,82 | 0,88 | 0,93 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,03 | 1,05 | | |
| | 130-150 | 0,68 | 0,81 | 0,87 | 0,91 | 0,94 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,01 | 1,03 | | |
| | 150-170 | 0,68 | 0,80 | 0,86 | 0,90 | 0,93 | 0,95 | 0,97 | 0,99 | 1,00 | 1,02 | | |
| | 170-200 | 0,67 | 0,78 | 0,84 | 0,88 | 0,91 | 0,93 | 0,95 | 0,97 | 0,99 | 1,00 | | |

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

Таблица 43

| Земельные участки. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек ⁷ | | аналог | | | | | | | | | | | |
|---|----------|---------------|------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|
| | | Площадь, сот. | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 |
| объект оценки | 0-50 | 1,00 | 1,21 | 1,36 | 1,48 | 1,57 | 1,63 | 1,69 | 1,74 | 1,79 | 1,82 | 1,89 | |
| | 50-100 | 0,83 | 1,00 | 1,15 | 1,23 | 1,30 | 1,36 | 1,40 | 1,44 | 1,49 | 1,51 | 1,54 | |
| | 100-200 | 0,74 | 0,89 | 1,00 | 1,09 | 1,15 | 1,21 | 1,25 | 1,28 | 1,31 | 1,34 | 1,37 | |
| | 200-300 | 0,68 | 0,81 | 0,92 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,14 | 1,16 | 1,21 | 1,23 | 1,25 | |
| | 300-400 | 0,64 | 0,77 | 0,87 | 0,94 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,11 | 1,14 | 1,16 | 1,19 | |
| | 400-500 | 0,61 | 0,74 | 0,83 | 0,90 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,09 | 1,11 | 1,14 | |
| | 500-600 | 0,59 | 0,71 | 0,80 | 0,87 | 0,93 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,08 | 1,10 | |
| | 600-700 | 0,57 | 0,69 | 0,78 | 0,85 | 0,90 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,02 | 1,05 | 1,07 | |
| | 700-800 | 0,56 | 0,68 | 0,76 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,95 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,04 | |
| | 800-900 | 0,55 | 0,66 | 0,74 | 0,81 | 0,86 | 0,90 | 0,93 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | |
| | 900-1000 | 0,54 | 0,65 | 0,73 | 0,80 | 0,84 | 0,88 | 0,91 | 0,94 | 0,96 | 0,98 | 1,00 | |

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

Таблица 44

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

Таблица 45

| Площадь, сот. | | аналог | | | | | | | | | | | |
|---------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|------|------|--|
| 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-300 | 300-400 | 400-500 | 500-600 | 600-700 | 700-800 | 800-900 | 900-1000 | | | |
| | | 1,00 | 1,45 | 1,84 | 2,19 | 2,45 | 2,67 | 2,86 | 3,03 | 3,18 | 3,32 | 3,44 | |
| 0-50 | 0,69 | 1,00 | 1,27 | 1,51 | 1,69 | 1,84 | 1,97 | 2,08 | 2,19 | 2,28 | 2,37 | | |
| 50-100 | 0,54 | 0,78 | 1,00 | 1,19 | 1,33 | 1,45 | 1,56 | 1,65 | 1,73 | 1,80 | 1,87 | | |
| 100-200 | 0,46 | 0,66 | 0,84 | 1,00 | 1,12 | 1,22 | 1,31 | 1,39 | 1,45 | 1,52 | 1,57 | | |
| 200-300 | 0,41 | 0,59 | 0,75 | 0,89 | 1,00 | 1,09 | 1,17 | 1,23 | 1,30 | 1,35 | 1,40 | | |
| 300-400 | 0,37 | 0,54 | 0,69 | 0,82 | 0,92 | 1,00 | 1,07 | 1,13 | 1,19 | 1,24 | 1,29 | | |
| 400-500 | 0,35 | 0,51 | 0,64 | 0,76 | 0,86 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,16 | 1,20 | | |
| 500-600 | 0,33 | 0,48 | 0,61 | 0,72 | 0,81 | 0,88 | 0,94 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,14 | | |
| 600-700 | 0,31 | 0,46 | 0,58 | 0,69 | 0,77 | 0,84 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | | |
| 700-800 | 0,30 | 0,44 | 0,55 | 0,66 | 0,74 | 0,80 | 0,86 | 0,91 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | | |
| 800-900 | 0,29 | 0,42 | 0,53 | 0,64 | 0,74 | 0,78 | 0,85 | 0,90 | 0,95 | 0,99 | 1,03 | | |
| 900-1000 | 0,29 | 0,42 | 0,53 | 0,64 | 0,74 | 0,78 | 0,85 | 0,90 | 0,95 | 0,99 | 1,03 | | |

В табл. 33 приведены корректирующие коэффициенты, отражающие отношения цен земельных участков различного назначения, обеспеченных и необеспеченных коммуникациями.

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

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

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

| | | | |
|--|------|------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,78 | 0,67 | 0,89 |
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,78 | 0,62 | 0,93 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,96 | 0,85 | 1,00 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,77 | 0,66 | 0,88 |
| г. Санкт-Петербург | | | |
| Все классы земельных участков | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,85 | 0,74 | 0,96 |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,61 | 0,66 | 0,97 |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями и теплоснабжением, коммуникационными сетями), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями и теплоснабжением, коммуникационными сетями) | 0,83 | 0,73 | 0,94 |
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением | 0,98 | 0,87 | 1,00 |

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

Таблица 61 (продолжение)

| | | | |
|---|------|------|------|
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,83 | 0,73 | 0,94 |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,66 | 0,55 | 0,77 |
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электричеством, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электричеством | 0,97 | 0,86 | 1,00 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,87 | 0,71 | 1,00 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением | 0,90 | 0,79 | 1,00 |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией | 0,76 | 0,66 | 0,87 |
| города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) и соответствующие регионы | | | |
| Все классы земельных участков | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных электричеством, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электричеством | 0,82 | 0,71 | 0,93 |
| Отношение удельной цены земельных участков, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением | 0,81 | 0,65 | 0,96 |

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

Таблица 61 (продолжение)

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

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

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

Таблица 63

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

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

Таблица 61 (продолжение)

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

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

Таблица 61 (продолжение)

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

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

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

Таблица 62

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

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

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

Таблица 64

| Коммуникации | Аналог | | | | | | | | | |
|---------------------|-------------|------|------|---------------|------|------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | Отсутствуют | Э | Г | В, К, Т, Комм | Э, Г | Э, В, К, Т, Комм | Г, В, К, Т, Комм | Э, Г, В, К, Т, Комм | Г, В, К, Т, Комм | Э, Г, В, К, Т, Комм |
| Отсутствуют | 0% | -18% | -19% | -17% | -34% | -32% | -33% | -45% | -32% | -45% |
| Э | 22% | 0% | -2% | 2% | -19% | -17% | -18% | -33% | -33% | -45% |
| Г | 24% | 2% | 0% | 3% | -18% | -15% | -17% | -32% | -32% | -45% |
| В, К, Т, Комм | 20% | -2% | -3% | 0% | -21% | -18% | -19% | -34% | -34% | -45% |
| Э, Г | 51% | 24% | 22% | 25% | 0% | 3% | 2% | -17% | -17% | -30% |
| Э, В, К, Т, Комм | 46% | 20% | 18% | 22% | 1% | 0% | -2% | -19% | -19% | -30% |
| Г, В, К, Т, Комм | 49% | 22% | 20% | 24% | 2% | 2% | 0% | -18% | -18% | -30% |
| Э, Г, В, К, Т, Комм | 82% | 49% | 46% | 49% | 20% | 24% | 22% | 0% | 0% | -18% |

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

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

Таблица 65

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

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

2. Вышеуказанные исследования 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. 34 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

Таблица 34.

Расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах**Матрицы коэффициентов**Таблица 59¹⁶

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

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

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

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

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

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

Таблица 60¹⁷

| Под офисно-торговую застройку | Аналог | | | | | | | | |
|-------------------------------|-------------|------|------|---------------|------|------------------|------------------|---------------------|---------------------|
| | Отсутствует | Э | Г | В, К, Т, Комм | Э, Г | Э, В, К, Т, Комм | Г, В, К, Т, Комм | Э, Г, В, К, Т, Комм | Э, Г, В, К, Т, Комм |
| Отсутствует | 0% | -14% | -13% | -10% | -25% | -22% | -22% | -35% | |
| 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% | -26% | |
| 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% | 14% | 15% | 16% | 0% | |

Таблица 61

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

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

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

Таблица 62¹⁸

| Под ИЖС | Аналог | | | | | | | |
|---------------------|-------------|------|------|---------------|------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | Отсутствует | Э | Г | В, К, Т, Комм | Э, Г | Э, В, К, Т, Г, Комм | В, К, Т, Э, Г, Комм | Э, В, К, Т, Г, Комм |
| Отсутствует | 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% | -16% | -26% |
| Э, Г | 35% | 17% | 16% | 21% | 0% | 4% | 3% | -11% |
| Э, В, К, Т, Комм | 30% | 12% | 11% | 16% | -4% | 0% | -1% | -15% |
| Г, В, К, Т, Комм | 31% | 13% | 12% | 17% | -3% | 1% | 0% | -14% |
| Э, Г, В, К, Т, Комм | 51% | 31% | 30% | 35% | 2% | 17% | 16% | 0% |

Таблица 63

| Под объекты рекреации | Аналог | | | | | | | |
|-----------------------|-------------|------|------|---------------|------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | Отсутствует | Э | Г | В, К, Т, Комм | Э, Г | Э, В, К, Т, Г, Комм | В, К, Т, Э, Г, Комм | Э, В, К, Т, Г, Комм |
| Отсутствует | 0% | -15% | -15% | -11% | -27% | -23% | -24% | -35% |
| Э | 17% | 0% | -1% | 5% | -15% | -10% | -11% | -24% |
| Г | 17% | 1% | 0% | 5% | -15% | -10% | -10% | -23% |
| В, К, Т, Комм | 12% | -3% | -5% | 0% | -19% | -15% | -19% | -27% |
| Э, Г | 37% | 17% | 17% | 23% | 0% | 5% | 5% | -11% |
| Э, В, К, Т, Комм | 30% | 11% | 11% | 17% | -5% | 0% | -1% | -15% |
| Г, В, К, Т, Комм | 31% | 12% | 11% | 17% | -5% | 1% | 0% | -15% |
| Э, Г, В, К, Т, Комм | 53% | 31% | 30% | 37% | 12% | 17% | 17% | 0% |

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

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

Таблица 64¹⁹

| Под объекты придорожного сервиса | Аналог | | | | | | | |
|----------------------------------|-------------|------|------|---------------|------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | Отсутствует | Э | Г | В, К, Т, Комм | Э, Г | Э, В, К, Т, Г, Комм | В, К, Т, Э, Г, Комм | Э, В, К, Т, Г, Комм |
| Отсутствует | 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% | 1% | 20% | 19% | 0% |

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

3. Исследования, представленные на сайте <https://statrile.ru>, приведены в табл. 35.

Таблица 35.

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

← ⓘ ↻ 📄 statrile.ru

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций, 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 сельского назначения, для в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями | | | 1,00 |
| 2 | при наличии только одного вида коммуникаций: | | | |
| 3 | - Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение) | 1,06 | 1,20 | 1,12 |
| 4 | - Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение) | 1,03 | 1,10 | 1,06 |
| 5 | - Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,02 | 1,14 | 1,07 |
| 6 | - Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии) | 1,03 | 1,13 | 1,07 |
| 7 | - Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом | 1,06 | 1,28 | 1,15 |
| 8 | - Обеспеченные центральным теплоснабжением | 1,05 | 1,19 | 1,11 |

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 дополнительные затраты (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.
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 уплаты дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

Р.С.

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 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 сетевым организациям (это необходимо уточнить у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственником на строительство этой сети. Именно в таком случае применяется корректировка на коммуникации.

Источник: 1. <https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3056-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Рельеф объекта

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от рельефа, представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Таблица 51

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Земельные участки под коммерческую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку с изъятием рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом | 0,78 | 0,74 | 0,80 |
| Земельные участки под индустриальную застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъятием рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом | 0,99 | 0,94 | 1,00 |
| Земельные участки под жилую застройку | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятием рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом | 0,64 | 0,79 | 0,69 |
| Земельные участки под объекты рекреации | | | |
| Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъятием рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом | 0,81 | 0,79 | 0,83 |

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 53

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

Таблица 54

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

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

Форма объекта

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrael.ru (см. табл. 37).

Таблица 37.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

| Группа | Характеристика | Значение | |
|--------|--|------------------------|------------------|
| | | Доверительный интервал | Среднее значение |
| 1 | Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель 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 |
| 2 | Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,75 0,87 | 0,81 |

| Группа | Характеристика | Значение | | |
|--------|---|------------------------|------------------|------|
| | | Доверительный интервал | Среднее значение | |
| 3 | Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт | 1,05 | 1,19 | 1,12 |
| 4 | Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта | 1,09 | 1,34 | 1,21 |

Подтверждение информации

← statielt.ru на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2023 года

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 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 StatRиент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| Группа | Характеристика формы и рельефа участка | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
|--------|--|----------------|-----------------|------------------|
| 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 использования по целевому назначению и разрешенному использованию | | | 1,00 |
| 2 | Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с извилистыми или изрезанной формой, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балках, оврагах или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,75 | 0,87 | 0,81 |
| 3 | Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт | 1,05 | 1,19 | 1,12 |
| 4 | Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта | 1,09 | 1,34 | 1,21 |

Примечания:

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

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

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

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить свой коэффициент.

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

Источник. 1. <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023q/korrektirovki-stoimosti-zemli/3061-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-go-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

2022 год.

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в зависимости от наличия подъездных дорог к земельным участкам, представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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

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

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

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

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

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

Таблица 126

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

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

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

Таблица 127

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

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

Близость к объектам, повышающим стоимость земельных участков

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

Вышеуказанные исследования представлены:

- в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1.

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 128

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

Таблица 129

| 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 | 0,90 | 0,86 | 0,93 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,94 | 0,90 | 0,98 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,90 | 0,86 | 0,94 |
| 4 | города с населением 0,5-1 млн. человек | 0,86 | 0,81 | 0,90 |
| 5 | города с населением менее 0,5 млн. человек | 0,97 | 0,92 | 1,00 |

Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 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. 39, 40.

Таблица 39.

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

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

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

Таблица 113

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁸

Таблица 115

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | 1,24 | 1,16 | 1,31 |
| 2 | Санкт-Петербург | — | — | — |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,21 | 1,15 | 1,27 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 1,20 | 1,14 | 1,27 |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 1,22 | 1,16 | 1,29 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 1,22 | 1,15 | 1,29 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 1,21 | 1,14 | 1,28 |

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁴⁰

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|--|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | н/д | н/д | н/д |
| 2 | Санкт-Петербург | 1,23 | 1,16 | 1,31 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,19 | 1,10 | 1,27 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | н/д | н/д | н/д |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 1,20 | 1,14 | 1,27 |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 1,15 | 1,08 | 1,23 |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 1,21 | 1,13 | 1,30 |

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

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

| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|---|------------------|----------------------|------|
| 1 | Москва | н/д | н/д | н/д |
| 2 | Санкт-Петербург | 1,39 | 1,45 | 1,62 |
| 3 | города с численностью более 1 млн чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 1,21 | 1,13 | 1,29 |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 1,50 | н/д | н/д |
| 5 | города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 1,25 | н/д | н/д |
| 6 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего | 1,13 | н/д | н/д |
| 7 | города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего | 1,21 | 1,11 | 1,31 |

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

Таблица 40.

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

← statrleit.ru на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2023 г

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2023 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 |
|--------|---|----------------|-----------------|------------------|
| 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 |
| 2 | Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства**; 2. Земельные участки с извилистыми или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в болота, овраги или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,75 | 0,87 | 0,81 |
| 3 | Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт | 1,05 | 1,19 | 1,12 |
| 4 | Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта | 1,09 | 1,34 | 1,21 |

Примечания:

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

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

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

Источник: 1. <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3061-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-go-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от близости к объектам, нарушающим экологию местности, представлены в табл. 41.

Таблица 41.

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

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

**Значения корректировок,
усредненные по городам России**

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

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов⁴²

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

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

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

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

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

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

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

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

- на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statrilett.ru/>;

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков в зависимости от благоустройства и дорожной инфраструктуры представлены в табл. 42.

Таблица 42.

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

← ⓘ ↻ 📄 statrlet.ru на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

СтатРиелт
некоммерческая организация

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

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 15.01.2023 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива 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 СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельные участки населенных пунктов: промышленности или смежных с ними (неаэродромные, без учета коммуникаций) | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные | | | 1,00 |
| 2 | при наличии только одного из видов благоустройства: | | | |
| 3 | Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка | 1,06 | 1,18 | 1,13 |
| 4 | Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества) | 1,06 | 1,13 | 1,09 |
| 5 | 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 | 1,08 | 1,28 | 1,17 |
| 6 | Огражденные по периметру шпалейным забором (в зависимости от материала и качества: футбольный, бетонный или кирпичный) с оборудованными воротами и калитками | 1,12 | 1,23 | 1,17 |
| 7 | Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками | 1,06 | 1,13 | 1,09 |
| 8 | Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества) | 1,00 | 1,04 | 1,02 |

Примечания

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

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

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

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

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

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

Таблица 119

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 121

| Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории | | | |
|--|--|------------------|----------------------|
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1 | Москва | 0,87 | 0,82 0,92 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,85 | 0,79 0,89 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 0,87 | 0,81 0,93 |
| 4 | города с населением менее 1 млн. человек | - | - |

Таблица 122

| Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории | | | |
|---|--|------------------|----------------------|
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал |
| 1 | Москва | 0,78 | 0,74 0,82 |
| 2 | Санкт-Петербург | 0,82 | 0,77 0,86 |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | - | - |
| 4 | города с населением менее 1 млн. человек | 0,84 | 0,78 0,90 |

Источник: 1. Сайт Ассоциации развития рынка недвижимости <https://statrlet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3048-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

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

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

3.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

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

1. Динамика рынка.

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

2. Спрос и предложение.

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

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

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

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

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

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

8. 21 февраля, 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 Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

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

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

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемом земельном участке отсутствуют какие-либо объекты капитального строительства (улучшения).

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «дачное строительство».
2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «дачное строительство».

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

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, рассматриваемый земельный участок имеет категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для дачного строительства.

Как следствие, у оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под строительство объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений) не относящихся к понятию «для дачного строительства», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка как незастроенного является его использование в целях для дачного строительства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка для дачного строительства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 43.

Таблица 43.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемых земельных участков

| Критерии | Вариант использования | |
|-------------------------------|---|--|
| | Деятельность, связанная с дачным строительством | Деятельность, не связанная с дачным строительством |
| Физическая осуществимость | + | + |
| Законодательная разрешенность | + | - |
| Финансовая оправданность | + | - |
| Максимальная эффективность | + | - |
| Итого | 4 | 1 |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участка является его использование в текущем состоянии (участок, предназначенный для дачного строительства).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Основные понятия оценки

В соответствии со статьёй 5 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки (п. 9 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки (п. 24 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это

дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки (п. 5 ФСО II).

Аналог – объект, идентичный или аналогичный объекту оценки (п. 4 ФСО V).

5.3. Общее описание методов оценки земельных участков

При оценке стоимости земельных участков, с точки зрения методологии, используются:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.
- Методические рекомендации по оценке стоимости земли, разработанные АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ.
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)».
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)».
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)».
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

Реализация различных подходов для оценки земельных участков возможна с использованием следующих методов:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на

рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

К методам сравнительного подхода относятся: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. Так же необходимо отметить, что в соответствии с ФСО № 7 для оценки земельных участков может использоваться метод регрессионного анализа.

1. Метод сравнения продаж.

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Фактически метод сравнения задач является комбинацией качественных методов оценки и метода корректировок.

Расчетная зависимость, реализуемая при методе сравнения продаж, имеет следующий вид:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^n (C_{ec}^i + \sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)) * K_i,$$

где:

C_{ec}^i - стоимость единицы сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{об}^j - U_{оа}^j)$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога,

рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

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

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

где:

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

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

Данная модель является уравнением ценообразования, позволяющим рассчитать стоимость единицы сравнения на основе значений его характеристик. Наиболее распространенным вариантом регрессионной зависимости является линейная модель вида:

$$C_{ec} = a + x_1 * U_1 + x_2 * U_2 + \dots + x_n * U_n$$

В общем случае, принимаемые для расчетов (по любой из ранее описанных модели) характеристики объекта оценки, должны являться факторами стоимости (факторы, изменение которых влияет на стоимость объекта оценки). Традиционно характеристики объекта оценки принято делить на две основные группы: количественные и качественные, в совокупности, описывающие основные признаки объекта.

3. Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок (при

отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса));

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на

его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

4. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

В соответствии с положениями федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости

объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

К методам доходного подхода относят: метод капитализации земельной ренты; метод остатка; метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

2. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 44.

Таблица 44.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

| Метод | Оценка возможности использования | Заключение об использовании метода | Заключение об использовании подхода |
|--|--|-------------------------------------|---|
| Сравнительный (рыночный) подход | | | |
| Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы) | В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода. | Метод использовать не целесообразно | |
| Метод корректировок | В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода. | Метод использовать не целесообразно | Сравнительный (рыночный) подход не используется |
| Метод регрессионного анализа | В открытых источниках отсутствует информация об offerтах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (долгосрочная аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в | Метод использовать не целесообразно | |

| Метод | Оценка возможности использования | Заключение об использовании метода | Заключение об использовании подхода |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|---|
| | использовании данного метода. | | |
| Метод выделения | Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемый земельный участок является незастроенным. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода. | Метод использовать не целесообразно | |
| Метод распределения | Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки оцениваемый земельный участок является незастроенным. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода. | Метод использовать не целесообразно | |
| Доходный подход | | | |
| Метод предполагаемого использования | На дату проведения оценки оцениваемый земельный участок сдан в долгосрочную аренду, что подтверждается Договором аренды. | | |
| | На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельного участка в аренду, с учетом дохода от его продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия долгосрочного Договора аренды). | Метод использовать целесообразно | |
| | Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод. | | Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод |
| Метод капитализации земельной ренты | Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод капитализации земельной ренты) оценщик принял решение отказаться. | Метод использовать не целесообразно | предполагаемого использования |
| Метод остатка | Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод остатка) оценщик принял решение отказаться. | Метод использовать не целесообразно | |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.2.1 Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i * (1-r)^i \quad (1)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1..n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода.

На практике, как было отмечено выше, методы доходного подхода реализуются с использованием двух техник, а именно:

- техники дисконтирования денежных потоков, на базе которой реализуется метод дисконтирования денежных потоков;
- техники капитализации денежных потоков, на базе которой реализуется метод капитализации дохода.

В общем случае **метод дисконтированных денежных потоков (ДДП)** детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемый объект - многофункциональный (различные потоки дохода);
- оцениваемый объект находится в инвестиционной фазе.

Базовая расчетная зависимость для метода дисконтирования денежных потоков имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{TV}{(1+r)^n} \quad (2)$$

где:

CF_i - денежный поток периода прогноза;

r - норма дохода на инвестированный капитал (ставка дисконтирования);

$i = 1..n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

Ведение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации дохода**. Традиционно модель метода капитализации дохода описывается зависимостью вида:

$$PV = \frac{I}{R}, \quad (3)$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (3) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке, выполняется следующий алгоритм:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к оценке объекта (объектов) оценки принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Наличие долгосрочного договора аренды земельного участка позволяет рассматривать только один вариант использования этого земельного участка – сдача в аренду на срок и по арендной ставке, предусмотренных договором аренды с последующей продажей объекта (земельного участка) по рыночной стоимости (после окончания срока аренды). При этом реализуется алгоритм идентичный алгоритму расчета для метода дисконтирования денежных потоков.

Обоснование периода прогнозирования.

Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре долгосрочной аренды оцениваемого земельного участка, а именно Договор аренды действует до 01.04.2043 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит 241 месяц ((01.04.2043 - 02.03.2023)/365*12=241) или 20,08 лет.

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток дохода в течение периода прогнозирования.

Способность оцениваемого земельного участка приносить доход в течение периода прогнозирования определяется действующим Договором долгосрочной аренды.

Дополнительно к анализу возможности объекта (объектов) оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, были определены:

- величины и временной структуры доходов от использования земельного участка;
- величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения дохода от использования земельного участка.

Доход от использования земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре долгосрочной аренды оцениваемого земельного участка. Значение данного показателя составляет 4 000 руб. в месяц без НДС (п. 2.1. Договора аренды земельного участка от 01.04.2013 г.).

В настоящем отчете в качестве операционных расходов, которые несет собственник объекта (объектов) оценки, рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным заказчиком оценки (Решение Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха» № 02/03 от 10.06.2015 г., применяется налоговая ставка 1,5% - в отношении прочих земельных участков), размер ежемесячного земельного налога определяется на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{налог}} = \frac{1,5\% * C_{\text{кад.}}}{12},$$

где:

1,5 - ставка годового земельного налога;

$C_{\text{кад.}}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. Значение данного показателя определялось на основе данных, представленных на публичной кадастровой карте (<http://pkk5.rosreestr.ru/>);

12 - количество месяцев в году.

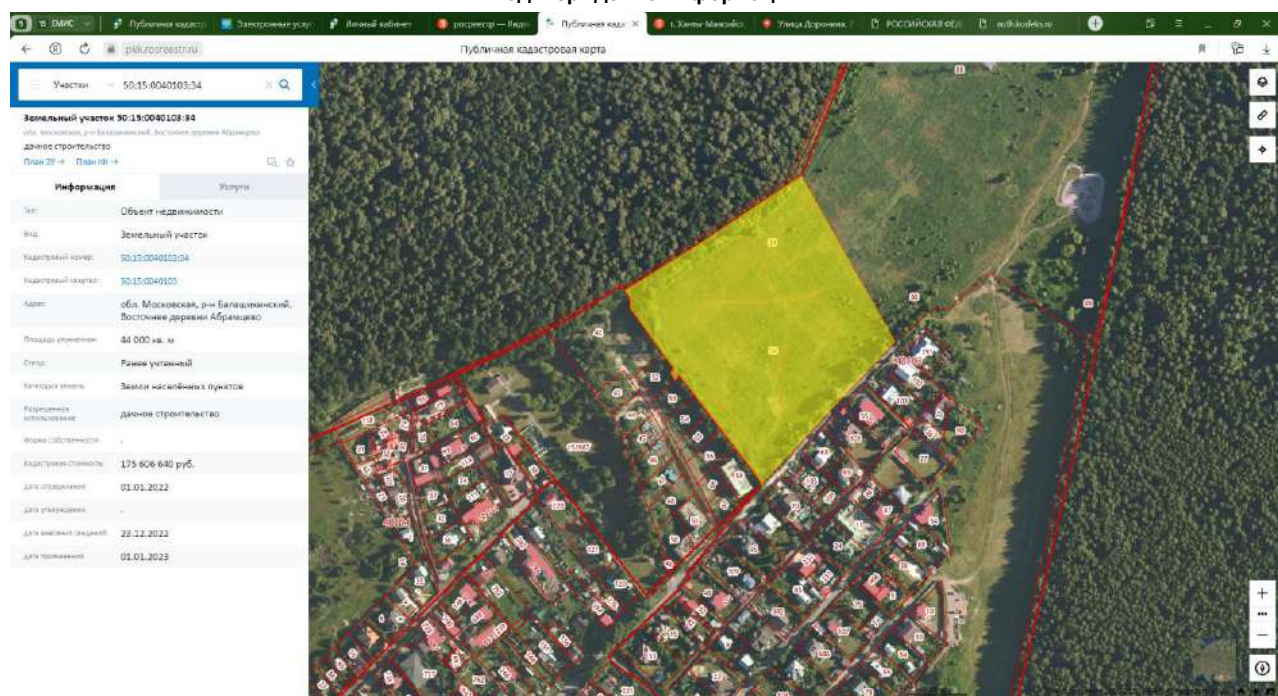
Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемого земельного участка представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемого земельного участка

| № п/п | Кадастровый номер | Налоговая ставка, % | Кадастровая стоимость, руб. | Операционные расходы (земельный налог), руб./мес. |
|-------|-------------------|---------------------|-----------------------------|---|
| 1 | 50:15:0040103:34 | 1,5 | 175 606 640 | 219 508 |

Подтверждение информации



Источник: 1. Расчёты оценщика.

2.

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.71558336045398,37.658544346036024/17/@1b4un33kac?text=50%3A15%3A0040103%3A34&type=1&opened=50%3A15%3A0040103%3A34>

Ежемесячный чистый операционный доход от использования земельного участка определен как разность между доходами (ежемесячной арендной ставкой) и ежемесячными операционными расходами.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемого земельного участка представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Результаты расчета ежемесячного чистого операционного дохода для оцениваемого земельного участка

| № п/п | Кадастровый номер | Ставка аренды, руб./мес. без учёта НДС | Операционные расходы (земельный налог), руб./мес. | Ежемесячный чистый операционный доход, руб./мес. без учёта НДС |
|-------|-------------------|--|---|--|
| 1 | 50:15:0040103:34 | 4 000 | 219 508 | -215 508 |

Источник: 1. Расчёты оценщика.

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток доходов в период после периода прогнозирования

В общем случае справедливо утверждать, что земельный участок как специфический вид актива, сохранит способность приносить доход и в постпрогнозный период – после окончания действия Договора аренды. При этом наиболее очевидным и объективно рассчитываемым является доход от продажи земельных участков по рыночной стоимости без учета обременений. Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен ниже.

Для расчета постпрогнозной стоимости объекта (объектов) оценки необходимо определить стоимость оцениваемого земельного участка без учета обременений.

Для решения данной задачи использовался метод регрессионного анализа.

Определение стоимости объекта (объектов) методом регрессионного анализа предполагает следующую последовательность действий:

- подготовку массива исходных данных, предполагающую: выбор объектов-аналогов; выбор единицы сравнения; определение ценообразующих факторов;
- формирование модели ценообразования;
- расчет стоимости объекта (объектов) оценки на основании сформированной модели ценообразования.

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

На этапе сбора информации выяснилось, что в открытом доступе отсутствует достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов аналогичных объекту (объектам) оценки.

По мнению оценщика, причиной этого послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Исходя из этого, при определении стоимости объекта (объектов) оценки в рамках сравнительного (рыночного) подхода, оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных ofert) объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки и взятых из открытых источников сети Internet (всемирная система объединенных компьютерных сетей для хранения и передачи информации).

Периодические издания, выпускаемые в бумажном виде не использовались, так как, в большинстве случаев, информацию, публикуемую в периодических изданиях, можно найти в сети Internet.

В частности, были использованы сайты сети Internet (ссылки на которые представлены в Приложении 1 к настоящему отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

Выбор данных источников информации обусловлен тем, что данные интернет сайты, по мнению оценщика, содержат наибольший объем рыночных данных по продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 20 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

В результате проведенного оценщиком анализа информации, размещенной в указанных выше источниках, из общего массива данных в качестве объектов-аналогов использовались объекты, выбранные для ценового анализа в разделе «Анализ рынка», наиболее схожие с объектом (объектами) оценки по указанным характеристикам.

Описание выбранных объектов-аналогов, представлено в разделе 3.2.3 настоящего отчета.

В рамках настоящего отчета, выбор объектов в качестве объектов-аналогов обусловлен следующим:

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 15 настоящего отчета.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи

являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Определение ценообразующих факторов.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект (объекты) оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
 - категория объекта;
 - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
 - адрес объекта;
 - типовая территориальная зона в пределах региона;
 - типовая территориальная зона в пределах города;
 - удаление от МКАД.
8. Физические характеристики:
 - площадь;
 - наличие коммуникаций;
 - рельеф объекта;
 - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
 - уровень операционных расходов;
 - условия аренды;
 - состав арендаторов;
 - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
 - наличие подъездных дорог;
 - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
 - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

В результате проведенного сравнения объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов было проанализировано отличие объекта (объектов) оценки от объектов-аналогов по ряду признаков и установлено следующее.

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование, а именно: категория объекта, разрешенное использование объекта;
- физические характеристики объекта, а именно: наличие коммуникаций, рельеф объекта, форма объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: наличие подъездных дорог, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

идентичны (не имеют существенных отличий) или отличия выявить невозможно для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов и не участвуют в дальнейших расчетах.

Такие характеристики местоположения объектов-аналогов, как: адрес объекта, типовая зона в пределах региона, учтены в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

Такая характеристика местоположения, как типовая зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась. Данная характеристика также учтена в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

В соответствии с проведенным исследованием закономерностей ценообразования для объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки, были определены следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов:

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- характеристика вида использования - категория объекта;
- характеристика вида использования - разрешенное использование объекта;
- характеристика местоположения – удаление от МКАД;
- физическая характеристика – площадь объекта;
- иные характеристики, влияющие на стоимость;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

Формирование модели ценообразования

Для проведения дальнейших расчетов необходимо проведение процедуры формализации качественных характеристик вида использования объектов-аналогов «категория объекта» и «вид разрешенного использования».

Для решения указанной задачи использовалась процедура перекодирования. Для проведения процедуры перекодировки качественных характеристик может быть применен метод оптимизации, заключающийся в том, что каждой градации x_{jq} признака x_j ставится в соответствие среднее арифметическое наблюдаемых значений y_i зависимого признака по всем объектам, которые имеют то же значение градации $x_{ij}=x_{jq}$. Пусть в исходной выборке данных, состоящей из n объектов, набралось n_q объектов, у которых значение рассматриваемого фактора совпало с градацией x_{jq} .

Тогда этой градации можно присвоить числовую метку \tilde{x}_j^q :

$$\tilde{x}_j^q = \frac{1}{n_q} \sum_{x_{ij}=x_{jq}} y_i$$

Такая перекодировка хорошо интерпретируема и максимизирует корреляцию. Заметим, что в многомерном случае такой подход может быть обоснован только для наиболее значимых факторов, влияние которых на значения y очевидно. В этом случае рекомендуется использовать метод *последовательного числового перекодирования*.

Пусть построена регрессионная модель, в которую включено k_1 уже оцифрованных признаков (количественные, бинарные и уже оцифрованные неколичественные признаки). Тогда в качестве числовых меток \tilde{x}_j^q для градаций x_j^q нового неколичественного влияющего фактора, можно рассмотреть средние арифметические остатков ε_i , рассчитанные для тех объектов, у которых значения данного признака совпадают с градацией x_j^q :

$$\tilde{x}_j^q = \frac{1}{n_q} \sum_{x_{ij}=x_j^q} \varepsilon_i,$$

где:

$\varepsilon_i = y_i - \tilde{y}_i$ – разности между наблюдаемыми и модельными значениями результирующего признака, то есть та часть реальных рыночных цен, которую не удалось объяснить с помощью регрессионной модели с k_1 переменными.

Таким образом, в отличие от «прямой оптимизации» при последовательном перекодировании рассматривается влияние признака на еще необъясненную моделью часть наблюдаемых ценовых значений. Оцифровка является оптимизационной – она минимизирует остаточную разность квадратов регрессии.

При проведении настоящей оценки была принята следующая процедура последовательной перекодировки:

- формировалась экспоненциальная регрессионная модель для числовых характеристик (факторов) – «удаление объекта от МКАД» и «площадь объекта»;
- рассчитывалась ошибка аппроксимации для каждого объекта-аналога;
- рассчитывалась среднее значение ошибки для объектов с идентичной оцифровкой качественных характеристик «категория объекта» и «вид разрешенного использования».

Первым этапом формирования модели ценообразования является корректировка удельной цены объектов-аналогов на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Это связано с тем, что, как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

Для проведения дальнейших расчетов учтена поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в издании «Сборник рыночных корректировок» СРК-2023, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

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

Подтверждение информации



1.11. СКИДКИ НА УТОРГОВАНИЕ ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ГОРОДАМ РФ

Таблица 70. Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ на март 2023 г., %

| Населенный пункт | Жилая | | Торговая | | Офисная | | Производственно-складская | | Земельные участки |
|---|--------------|----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|
| | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда | Продажа | Продажа |
| Крупные города | | | | | | | | | |
| Воронеж | 4-5 (4,5) | 7-8 (7,5) | 3-8 (5,5) | 6-8 (7) | 4-6 (5) | 6-9 (7,5) | 6-7 (6,5) | 8-11 (9,5) | 8-12 (10) |
| Екатеринбург | 3-5 (4) | 6-7 (6,5) | 5-8 (5,5) | 7-9 (8) | 4-5 (4,5) | 8-10 (9) | 6-7 (6,5) | 10-11 (10,5) | 9-12 (10,5) |
| Краснодар | 3-4 (3,5) | 5-7 (6) | 4-5 (4,5) | 7-10 (8,5) | 3-6 (4,5) | 7-10 (8,5) | 5-7 (6) | 9-12 (10,5) | 8-12 (10) |
| Москва | 4-6 (5) | 5-10 (7,5) | 5-6 (5,5) | 9-11 (10) | 6-7 (6,5) | 9-11 (10) | 5-8 (6,5) | 9-13 (11) | 9-12 (10,5) |
| Новосибирск | 3-5 (4) | 5-7 (6) | 5-6 (5,5) | 8-10 (9) | 5-6 (5,5) | 9-11 (10) | 4-7 (5,5) | 10-12 (11) | 9-11 (10) |
| Ростов-на-Дону | 4-5 (4,5) | 6-8 (7) | 5-7 (6) | 9-10 (9,5) | 6-7 (6,5) | 8-12 (10) | 6-9 (7,5) | 10-13 (11,5) | 10-12 (11) |
| С.-Петербург | 4-5 (4,5) | 6-9 (7,5) | 5-9 (7) | 8-10 (9) | 4-6 (5) | 10-12 (11) | 6-9 (7,5) | 10-12 (11) | 9-12 (10,5) |
| Среднее по крупным городам | 4,2 | 6,9 | 5,6 | 8,7 | 5,4 | 9,4 | 6,6 | 10,7 | 10,4 |
| Средние города | | | | | | | | | |
| Владимир | 3-6 (4) | 7-9 (8) | 5-7 (6) | 8-9 (8,5) | 6-8 (7) | 8-12 (10) | 7-9 (8) | 9-12 (10,5) | 9-13 (11) |
| Омск | 3-5 (4) | 7-9 (8) | 6-8 (7) | 9-11 (10) | 4-6 (5) | 8-12 (10) | 6-8 (7) | 10-13 (11,5) | 9-12 (10,5) |
| Севастополь | 6-7 (6,5) | 9-12 (10,5) | - | 8-12 (10) | - | 9-11 (10) | - | 10-13 (11,5) | 11-15 (13) |
| Ставрополь | 4-6 (5) | 7-9 (8) | 5-7 (6) | 8-12 (10) | 5-7 (6) | 8-13 (10,5) | 4-8 (6) | 10-12 (11) | 11-13 (12) |
| Тамбов | 4-6 (5) | 8-10 (9) | 5-7 (6) | 8-11 (9,5) | 5-7 (6) | 8-12 (10) | 6-8 (7) | 8-13 (10,5) | 11-14 (12,5) |
| Тверь | 4-6 (5) | 7-9 (8) | 4-7 (5,5) | 8-10 (9) | 5-8 (6,5) | 9-12 (10,5) | 6-9 (7,5) | 10-14 (12) | 11-12 (11,5) |
| Среднее по средним городам | 4,9 | 8,6 | 5,8 | 9,7 | 6,1 | 10,2 | 7,1 | 11,2 | 11,8 |
| Небольшие города и населенные пункты | | | | | | | | | |
| Московская область | 5-8 (6,5) | 8-10 (9) | 5-9 (7) | 10-13 (11,5) | 6-10 (8) | 10-13 (11,5) | 8-9 (8,5) | 11-14 (12,5) | 11-13 (12) |

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

Примечание: в скобках указано среднее значение.

Источник: 1. Сборник рыночных корректировок» СРК-2023, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таким образом, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным среднему значению данной поправки при продаже земельных участков в Московской области в размере (минус) 12%, так как совершить сделку купли - продажи объекта недвижимости со средней величиной скидки наиболее рационально, как для продавца, так и для покупателя.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Характеристики исходного массива объектов, выбранных для формирования модели ценообразования, после применения поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений)

| Объект-аналог | Цена объекта-аналога, руб. | Скидка, % | Цена объекта-аналога после скидки, руб. | Удаление от МКАД, км | Площадь, кв. м | Категория | Разрешенное использование | Наличие факторов, повышающих стоимость объектов | Иные характеристики |
|---------------|----------------------------|-----------|---|----------------------|----------------|----------------------------------|---------------------------|---|------------------------------------|
| Объект 1 | 870 000 000 | -12 | 765 600 000 | 28 | 600 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет | нет |
| Объект 2 | 150 000 000 | -12 | 132 000 000 | 35 | 150 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | рядом водоем | нет |
| Объект 3 | 40 000 000 | -12 | 35 200 000 | 60 | 101 913 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет | нет |
| Объект 4 | 220 000 000 | -12 | 193 600 000 | 15 | 49 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет | нет |
| Объект 5 | 862 000 000 | -12 | 758 560 000 | 38 | 430 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | рядом река | нет |
| Объект 6 | 140 000 000 | -12 | 123 200 000 | 38 | 56 700 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет | нет |
| Объект 7 | 25 000 000 | -12 | 22 000 000 | 47 | 102 000 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | нет | нет |
| Объект 8 | 580 000 000 | -12 | 510 400 000 | 40 | 1 040 000 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | нет | нет |
| Объект 9 | 57 600 000 | -12 | 50 688 000 | 66 | 300 000 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | рядом река | нет |
| Объект 10 | 73 980 000 | -12 | 65 102 400 | 60 | 274 000 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | рядом водоем | нет |
| Объект 11 | 39 000 000 | -12 | 34 320 000 | 78 | 300 000 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | нет | нет |
| Объект 12 | 50 000 000 | -12 | 44 000 000 | 21 | 39 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет | нет |
| Объект 13 | 3 500 000 | -12 | 3 080 000 | 70 | 5 040 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет | нет |
| Объект 14 | 205 000 000 | -12 | 180 400 000 | 8 | 82 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | рядом река | территория частично обременена ЛЭП |
| Объект 15 | 14 990 000 | -12 | 13 191 200 | 38 | 15 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет | нет |
| Объект 16 | 9 900 000 | -12 | 8 712 000 | 19 | 3 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет | нет |
| Объект 17 | 15 000 000 | -12 | 13 200 000 | 20 | 11 400 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | нет | нет |
| Объект 18 | 68 000 000 | -12 | 59 840 000 | 24 | 46 960 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | нет | нет |
| Объект 19 | 25 000 000 | -12 | 22 000 000 | 18,5 | 4 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет | нет |
| Объект 20 | 30 000 000 | -12 | 26 400 000 | 12 | 3 256 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет | нет |
| Объект 21 | 5 400 000 | -12 | 4 752 000 | 46 | 5 208 | земли населенных пунктов | дачное строительство | нет | нет |

Источник: 1. Анализ оценщика 2. Расчеты оценщика.

Вторым этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие других характеристик, в части наличия факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек). Это связано с тем, что, часть объектов-аналогов имеют указанный фактор в отличие от оцениваемых объектов, которые указанного фактора не имеют.

В рамках настоящего отчета величина поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов, определена на основе данных, представленных на сайте <https://statrleit.ru>.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость объектов, представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость объектов

| на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2023 г | | | | |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2023 года | | | | |
| Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 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 StatRleit на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал | | | | |
| Группа | Характеристика формы и рельефа участка | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
| 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 (угады), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию | | | 1,00 |
| 2 | Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с извилистыми или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,75 | 0,87 | 0,81 |
| 3 | Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт | 1,05 | 1,19 | 1,12 |
| 4 | Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта | 1,09 | 1,34 | 1,21 |

Примечания

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

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

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

Источники: 1. <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2906-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnoo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>.

Формула для расчета значения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), имеет следующий вид:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\%,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - значение коэффициента наличия улучшения для объекта оценки;

$K_{ОА}$ - значение коэффициента наличия улучшения для объекта-аналога.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор отсутствует, составит:

$$П = \left(\frac{1}{1} - 1 \right) * 100\% = 0\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор есть, составит:

$$II = \left(\frac{1}{1,21} - 1 \right) * 100\% = -17\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие близости водоёмов и рек)

| Объект-аналог | Цена объекта-аналога после скидки, руб. | Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, % | Цена объекта-аналога после поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, руб. | Удаление от МКАД, км | Площадь, кв. м | Категория | Разрешенное использование | Иные характеристики |
|---------------|---|---|---|----------------------|----------------|----------------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| Объект 1 | 765 600 000 | 0 | 765 600 000 | 28 | 600 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет |
| Объект 2 | 132 000 000 | -17 | 109 560 000 | 35 | 150 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет |
| Объект 3 | 35 200 000 | 0 | 35 200 000 | 60 | 101 913 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет |
| Объект 4 | 193 600 000 | 0 | 193 600 000 | 15 | 49 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет |
| Объект 5 | 758 560 000 | -17 | 629 604 800 | 38 | 430 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет |
| Объект 6 | 123 200 000 | 0 | 123 200 000 | 38 | 56 700 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет |
| Объект 7 | 22 000 000 | 0 | 22 000 000 | 47 | 102 000 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | нет |
| Объект 8 | 510 400 000 | 0 | 510 400 000 | 40 | 1 040 000 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | нет |
| Объект 9 | 50 688 000 | -17 | 42 071 040 | 66 | 300 000 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | нет |
| Объект 10 | 65 102 400 | -17 | 54 034 992 | 60 | 274 000 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | нет |
| Объект 11 | 34 320 000 | 0 | 34 320 000 | 78 | 300 000 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | нет |
| Объект 12 | 44 000 000 | 0 | 44 000 000 | 21 | 39 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет |
| Объект 13 | 3 080 000 | 0 | 3 080 000 | 70 | 5 040 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет |
| Объект 14 | 180 400 000 | -17 | 149 732 000 | 8 | 82 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | территория частично обременена ЛЭП |
| Объект 15 | 13 191 200 | 0 | 13 191 200 | 38 | 15 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет |
| Объект 16 | 8 712 000 | 0 | 8 712 000 | 19 | 3 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет |
| Объект 17 | 13 200 000 | 0 | 13 200 000 | 20 | 11 400 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | нет |
| Объект 18 | 59 840 000 | 0 | 59 840 000 | 24 | 46 960 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | нет |
| Объект 19 | 22 000 000 | 0 | 22 000 000 | 18,5 | 4 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет |
| Объект 20 | 26 400 000 | 0 | 26 400 000 | 12 | 3 256 | земли населенных пунктов | ИЖС | нет |
| Объект 21 | 4 752 000 | 0 | 4 752 000 | 46 | 5 208 | земли населенных пунктов | дачное строительство | нет |

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

Следующим этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие иных характеристик, в части наличия обременения у объекта-аналога № 14.

В рамках настоящего отчета величина данной поправки определена на основе данных, представленных на сайте <https://statrielt.ru>.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия недостатков, представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия недостатков

| на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2023 г | | | | |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2023 года | | | | |
| Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 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 |
| 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 |
| 2 | участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с изгибами или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой (пойме) долине; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,75 | 0,87 | 0,81 |
| 3 | Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт | 1,05 | 1,19 | 1,12 |
| 4 | Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта | 1,09 | 1,34 | 1,21 |

Примечания:

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

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

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

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2906-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramny-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Формула для расчета значения данной поправки имеет следующий вид:

$$П = \left(\frac{K_{ОЦ}}{K_{ОА}} - 1 \right) * 100\%,$$

где:

$K_{ОЦ}$ - среднее значение коэффициента наличия «ухудшающего» фактора для объекта оценки;

$K_{ОА}$ - верхняя граница (т.к. данное обременение не является существенным) значения коэффициента наличия «ухудшающего» фактора для объекта-аналога.

Таким образом, рассчитанное значение данной поправки для объекта-аналога №14, который имеет недостатки (ограничения) по его использованию, составит:

$$П = \left(\frac{1}{0,87} - 1 \right) * 100\% = 15\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения данной поправки, представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие иных характеристик

| Объект-аналог | Цена предложения после поправки, руб. | Поправка на иные характеристики, % | Цена объекта-аналога после поправки, руб. | Удаление от МКАД, км | Площадь, кв. м | Категория | Разрешенное использование |
|---------------|---------------------------------------|------------------------------------|---|----------------------|----------------|--------------------------|---------------------------|
| Объект 1 | 765 600 000 | 0 | 765 600 000 | 28 | 600 000 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 2 | 109 560 000 | 0 | 109 560 000 | 35 | 150 000 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 3 | 35 200 000 | 0 | 35 200 000 | 60 | 101 913 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 4 | 193 600 000 | 0 | 193 600 000 | 15 | 49 000 | земли населенных | ИЖС |

| Объект-аналог | Цена предложения после поправки, руб. | Поправка на иные характеристики, % | Цена объекта-аналога после поправки, руб. | Удаление от МКАД, км | Площадь, кв. м | Категория | Разрешенное использование |
|---------------|---------------------------------------|------------------------------------|---|----------------------|----------------|--------------------------------------|---------------------------|
| пунктов | | | | | | | |
| Объект 5 | 629 604 800 | 0 | 629 604 800 | 38 | 430 000 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 6 | 123 200 000 | 0 | 123 200 000 | 38 | 56 700 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 7 | 22 000 000 | 0 | 22 000 000 | 47 | 102 000 | сельскохозяйственн ого назначения | дачное строительство |
| Объект 8 | 510 400 000 | 0 | 510 400 000 | 40 | 1 040 000 | сельскохозяйственн ого назначения | дачное строительство |
| Объект 9 | 42 071 040 | 0 | 42 071 040 | 66 | 300 000 | сельскохозяйственн ого назначения | дачное строительство |
| Объект 10 | 54 034 992 | 0 | 54 034 992 | 60 | 274 000 | сельскохозяйственн ого назначения | дачное строительство |
| Объект 11 | 34 320 000 | 0 | 34 320 000 | 78 | 300 000 | сельскохозяйственн ого назначения | дачное строительство |
| Объект 12 | 44 000 000 | 0 | 44 000 000 | 21 | 39 000 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 13 | 3 080 000 | 0 | 3 080 000 | 70 | 5 040 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 14 | 149 732 000 | 15 | 172 191 800 | 8 | 82 000 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 15 | 13 191 200 | 0 | 13 191 200 | 38 | 15 000 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 16 | 8 712 000 | 0 | 8 712 000 | 19 | 3 000 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 17 | 13 200 000 | 0 | 13 200 000 | 20 | 11 400 | сельскохозяйственн ого назначения | дачное строительство |
| Объект 18 | 59 840 000 | 0 | 59 840 000 | 24 | 46 960 | сельскохозяйственн ого назначения | дачное строительство |
| Объект 19 | 22 000 000 | 0 | 22 000 000 | 18,5 | 4 000 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 20 | 26 400 000 | 0 | 26 400 000 | 12 | 3 256 | земли населенных пунктов | ИЖС |
| Объект 21 | 4 752 000 | 0 | 4 752 000 | 46 | 5 208 | земли населенных пунктов | дачное строительство |

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

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния³ основных количественных характеристик объектов на удельную цену продажи. В качестве меры оценки степени влияния использовался коэффициент корреляции.

Коэффициент корреляции (парный коэффициент корреляции) в теории вероятностей и статистике - это показатель характера изменения двух случайных величин. Высокое значение данного коэффициента свидетельствует о сильной степени взаимного влияния случайных величин (предельное значение коэффициента корреляции равно 1). Положительное значение коэффициента корреляции свидетельствует о прямой связи переменных, отрицательное значение коэффициента свидетельствует об обратной связи переменных.

Расчет коэффициента корреляции проводился с использованием стандартного пакета программ Microsoft Excel функция «Сервис – Корреляция». Результаты расчета представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты расчета коэффициента корреляции

| Наименование характеристики | Коэффициент корреляции |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Удаление от МКАД | -0,7 |
| Площадь | -0,3 |
| Категория | подлежит процедуре перекодирования |
| Разрешенное использование | подлежит процедуре перекодирования |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что основной характеристикой, влияющей на цену продажи рассматриваемых объектов, является:

³ Степень связи по таблице Чеддока

| | |
|----------------|-----------------------------------|
| слабая | Значение коэффициента корреляции: |
| умеренная | от 0,1 до 0,3 (от -0,1 до -0,3) |
| заметная | от 0,3 до 0,5 (от -0,3 до -0,5) |
| высокая | от 0,5 до 0,7 (от -0,5 до -0,7) |
| весьма высокая | от 0,7 до 0,9 (от -0,7 до -0,9) |
| | от 0,9 до 0,99 (от -0,9 до -0,99) |

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается высокое значение корреляционной зависимости (-0,7);

Количественную характеристику «площадь объекта» целесообразно рассматривать в качестве 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. 54.

Необходимо отметить, что для оптимизации расчетов оценщик формировал экспоненциальную математическую зависимость, описывающую модель ценообразования на земельные участки, аналогичные оцениваемому.

Таблица 54.

Исходные данные для формирования математической зависимости, описывающей модель ценообразования на объекты, аналогичные оцениваемым

| Объект-аналог | Характеристика объекта | | | | | |
|---------------|------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|
| | Удаление от МКАД, км | Площадь, кв. м | Категория | Разрешенное использование | Удельная цена, руб./кв. м | Логарифм удельной цены |
| Объект 1 | 28 | 600 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | 1 276 | 7,1515 |
| Объект 2 | 35 | 150 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | 730 | 6,5930 |
| Объект 3 | 60 | 101 913 | земли населенных пунктов | ИЖС | 345 | 5,8435 |
| Объект 4 | 15 | 49 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | 3 951 | 8,2817 |
| Объект 5 | 38 | 430 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | 1 464 | 7,2889 |
| Объект 6 | 38 | 56 700 | земли населенных пунктов | ИЖС | 2 173 | 7,6839 |
| Объект 7 | 47 | 102 000 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | 216 | 5,3753 |
| Объект 8 | 40 | 1 040 000 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | 491 | 6,1964 |
| Объект 9 | 66 | 300 000 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | 140 | 4,9416 |
| Объект 10 | 60 | 274 000 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | 197 | 5,2832 |
| Объект 11 | 78 | 300 000 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | 114 | 4,7362 |
| Объект 12 | 21 | 39 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | 1 128 | 7,0282 |
| Объект 13 | 70 | 5 040 | земли населенных пунктов | ИЖС | 611 | 6,4151 |
| Объект 14 | 8 | 82 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | 2 100 | 7,6497 |
| Объект 15 | 38 | 15 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | 879 | 6,7788 |
| Объект 16 | 19 | 3 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | 2 904 | 7,9738 |
| Объект 17 | 20 | 11 400 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | 1 158 | 7,0544 |
| Объект 18 | 24 | 46 960 | сельскохозяйственного назначения | дачное строительство | 1 274 | 7,1499 |
| Объект 19 | 18,5 | 4 000 | земли населенных пунктов | ИЖС | 5 500 | 8,6125 |
| Объект 20 | 12 | 3 256 | земли населенных пунктов | ИЖС | 8 108 | 9,0006 |
| Объект 21 | 46 | 5 208 | земли населенных пунктов | дачное строительство | 912 | 6,8156 |

Источник: 1. Анализ оценщика.

Процедура перекодировки качественной характеристики «категория объекта»

Двухфакторная модель «Логарифм удельной цены – «удаление от МКАД», «площадь объекта» имеет следующий вид:

$$\ln(C_{\text{уд.}}) = 8,72101962 - 0,04696603 \cdot R - 0,0000007 \cdot S_{\text{об.}},$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{\text{об.}}$ - площадь объекта, кв. м.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога

| Объект-аналог | Логарифм удельной цены | Логарифм удельной цены по модели | Ошибка аппроксимации |
|---------------|------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Объект 1 | 7,15149 | 6,97761 | 0,17388 |
| Объект 2 | 6,59304 | 6,97012 | -0,37707 |
| Объект 3 | 5,84354 | 5,83030 | 0,01325 |

| Объект-аналог | Логарифм удельной цены | Логарифм удельной цены по модели | Ошибка аппроксимации |
|---------------|------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Объект 4 | 8,28172 | 7,98155 | 0,30018 |
| Объект 5 | 7,28893 | 6,62932 | 0,65961 |
| Объект 6 | 7,68386 | 6,89583 | 0,78803 |
| Объект 7 | 5,37528 | 6,44079 | -1,06552 |
| Объект 8 | 6,19644 | 6,09988 | 0,09656 |
| Объект 9 | 4,94164 | 5,40708 | -0,46544 |
| Объект 10 | 5,28320 | 5,70744 | -0,42424 |
| Объект 11 | 4,73620 | 4,84349 | -0,10729 |
| Объект 12 | 7,02820 | 7,70689 | -0,67869 |
| Объект 13 | 6,41510 | 5,42980 | 0,98530 |
| Объект 14 | 7,64969 | 8,28675 | -0,63706 |
| Объект 15 | 6,77878 | 6,92560 | -0,14682 |
| Объект 16 | 7,97384 | 7,82652 | 0,14732 |
| Объект 17 | 7,05445 | 7,77356 | -0,71911 |
| Объект 18 | 7,14992 | 7,56031 | -0,41039 |
| Объект 19 | 8,61250 | 7,84929 | 0,76321 |
| Объект 20 | 9,00061 | 8,15510 | 0,84550 |
| Объект 21 | 6,81564 | 6,55686 | 0,25878 |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «категория объекта» представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Результаты расчета индексов перекодирования

| Объект-аналог | Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией» | |
|---|--|--|
| | земли населенных пунктов | земли сельскохозяйственного назначения |
| Объект 1 | 0,1739 | |
| Объект 2 | -0,3771 | |
| Объект 3 | 0,0132 | |
| Объект 4 | 0,3002 | |
| Объект 5 | 0,6596 | |
| Объект 6 | 0,7880 | |
| Объект 7 | | -1,0655 |
| Объект 8 | | 0,0966 |
| Объект 9 | | -0,4654 |
| Объект 10 | | -0,4242 |
| Объект 11 | | -0,1073 |
| Объект 12 | -0,6787 | |
| Объект 13 | 0,9853 | |
| Объект 14 | -0,6371 | |
| Объект 15 | -0,1468 | |
| Объект 16 | 0,1473 | |
| Объект 17 | | -0,7191 |
| Объект 18 | | -0,4104 |
| Объект 19 | 0,7632 | |
| Объект 20 | 0,8455 | |
| Объект 21 | 0,2588 | |
| Индекс для перекодирования (оцифровки) | 0,2211 | -0,4422 |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таким образом, при проведении настоящих расчетов были приняты следующие количественные значения качественной переменной «категория объекта»:

- категория объекта «земли населенных пунктов» – 0,2211;
- категория объекта «земли сельскохозяйственного назначения» – (минус) 0,4422.

Процедура перекодировки качественной характеристики «разрешенное использование объекта»

Трехфакторная модель «Логарифм удельной цены – «удаление от МКАД», «площадь объекта», «категория объекта» имеет следующий вид:

$$\ln(C_{уд.}) = 8,40570080 - 0,04056640 \cdot R - 0,00000026 \cdot S_{об.} + 1,27963465 \cdot K,$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта аналога

| Объект-аналог | Логарифм удельной цены | Логарифм удельной цены по модели | Ошибка аппроксимации |
|---------------|------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Объект 1 | 7,15149 | 7,39309 | -0,24161 |
| Объект 2 | 6,59304 | 7,22888 | -0,63584 |
| Объект 3 | 5,84354 | 6,22752 | -0,38398 |
| Объект 4 | 8,28172 | 8,06709 | 0,21463 |
| Объект 5 | 7,28893 | 7,03267 | 0,25626 |
| Объект 6 | 7,68386 | 7,13202 | 0,55185 |
| Объект 7 | 5,37528 | 5,90608 | -0,53080 |
| Объект 8 | 6,19644 | 5,94042 | 0,25603 |
| Объект 9 | 4,94164 | 5,08263 | -0,14098 |
| Объект 10 | 5,28320 | 5,33294 | -0,04974 |
| Объект 11 | 4,73620 | 4,59583 | 0,14037 |
| Объект 12 | 7,02820 | 7,82635 | -0,79815 |
| Объект 13 | 6,41510 | 5,84764 | 0,56746 |
| Объект 14 | 7,64969 | 8,34227 | -0,69258 |
| Объект 15 | 6,77878 | 7,14311 | -0,36433 |
| Объект 16 | 7,97384 | 7,91707 | 0,05678 |
| Объект 17 | 7,05445 | 7,02548 | 0,02897 |
| Объект 18 | 7,14992 | 6,85376 | 0,29616 |
| Объект 19 | 8,61250 | 7,93709 | 0,67542 |
| Объект 20 | 9,00061 | 8,20096 | 0,79964 |
| Объект 21 | 6,81564 | 6,82119 | -0,00555 |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «разрешенное использование объекта» представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета индексов перекодирования

| Объект-аналог | Ошибка аппроксимации для объектов с «разрешенным использованием» | |
|---------------|--|---------|
| | дачное строительство | ИЖС |
| Объект 1 | | -0,2416 |
| Объект 2 | | -0,6358 |
| Объект 3 | | -0,3840 |
| Объект 4 | | 0,2146 |
| Объект 5 | | 0,2563 |
| Объект 6 | | 0,5518 |
| Объект 7 | -0,5308 | |
| Объект 8 | 0,2560 | |
| Объект 9 | -0,1410 | |
| Объект 10 | -0,0497 | |
| Объект 11 | 0,1404 | |
| Объект 12 | | -0,7982 |
| Объект 13 | | 0,5675 |
| Объект 14 | | -0,6926 |
| Объект 15 | | -0,3643 |
| Объект 16 | | 0,0568 |

| Объект-аналог | Ошибка аппроксимации для объектов с «разрешенным использованием» | |
|---|--|---------------|
| | дачное строительство | ИЖС |
| Объект 17 | 0,0290 | |
| Объект 18 | 0,2962 | |
| Объект 19 | | 0,6754 |
| Объект 20 | | 0,7996 |
| Объект 21 | -0,0055 | |
| Индекс для перекодирования (оцифровки) | -0,0007 | 0,0004 |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таким образом, при проведении настоящих расчетов были приняты следующие количественные значения качественной переменной «разрешенное использование»:

- вид разрешенного использования объекта «для дачного строительства» – (минус) 0,0007;
- вид разрешенного использования объекта «для ИЖС» – 0,0004.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов

| Объект-аналог | Количественные характеристики | | Качественные характеристики | | Удельная цена, руб./кв. м | Логарифм удельной цены |
|---------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------------|---|---------------------------|------------------------|
| | Удаление от МКАД, км | Площадь объекта, кв. м | Индекс, учитывающий категорию | Индекс, учитывающий разрешенное использование | | |
| Объект 1 | 28 | 600 000 | 0,2211 | 0,0004 | 1 276 | 7,1515 |
| Объект 2 | 35 | 150 000 | 0,2211 | 0,0004 | 730 | 6,5930 |
| Объект 3 | 60 | 101 913 | 0,2211 | 0,0004 | 345 | 5,8435 |
| Объект 4 | 15 | 49 000 | 0,2211 | 0,0004 | 3 951 | 8,2817 |
| Объект 5 | 38 | 430 000 | 0,2211 | 0,0004 | 1 464 | 7,2889 |
| Объект 6 | 38 | 56 700 | 0,2211 | 0,0004 | 2 173 | 7,6839 |
| Объект 7 | 47 | 102 000 | -0,4422 | -0,0007 | 216 | 5,3753 |
| Объект 8 | 40 | 1 040 000 | -0,4422 | -0,0007 | 491 | 6,1964 |
| Объект 9 | 66 | 300 000 | -0,4422 | -0,0007 | 140 | 4,9416 |
| Объект 10 | 60 | 274 000 | -0,4422 | -0,0007 | 197 | 5,2832 |
| Объект 11 | 78 | 300 000 | -0,4422 | -0,0007 | 114 | 4,7362 |
| Объект 12 | 21 | 39 000 | 0,2211 | 0,0004 | 1 128 | 7,0282 |
| Объект 13 | 70 | 5 040 | 0,2211 | 0,0004 | 611 | 6,4151 |
| Объект 14 | 8 | 82 000 | 0,2211 | 0,0004 | 2 100 | 7,6497 |
| Объект 15 | 38 | 15 000 | 0,2211 | 0,0004 | 879 | 6,7788 |
| Объект 16 | 19 | 3 000 | 0,2211 | 0,0004 | 2 904 | 7,9738 |
| Объект 17 | 20 | 11 400 | -0,4422 | -0,0007 | 1 158 | 7,0544 |
| Объект 18 | 24 | 46 960 | -0,4422 | -0,0007 | 1 274 | 7,1499 |
| Объект 19 | 18,5 | 4 000 | 0,2211 | 0,0004 | 5 500 | 8,6125 |
| Объект 20 | 12 | 3 256 | 0,2211 | 0,0004 | 8 108 | 9,0006 |
| Объект 21 | 46 | 5 208 | 0,2211 | -0,0007 | 912 | 6,8156 |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

На основе полученного массива данных была сформирована модель логарифма удельной цены с учетом всех ценообразующих факторов.

В качестве исходных данных использовались значения количественных и оцифрованных качественных характеристик (факторов):

- удаление объекта от МКАД;
- площадь объекта;
- индекс, учитывающий категорию объекта;
- индекс, учитывающий разрешенное использование объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 10.

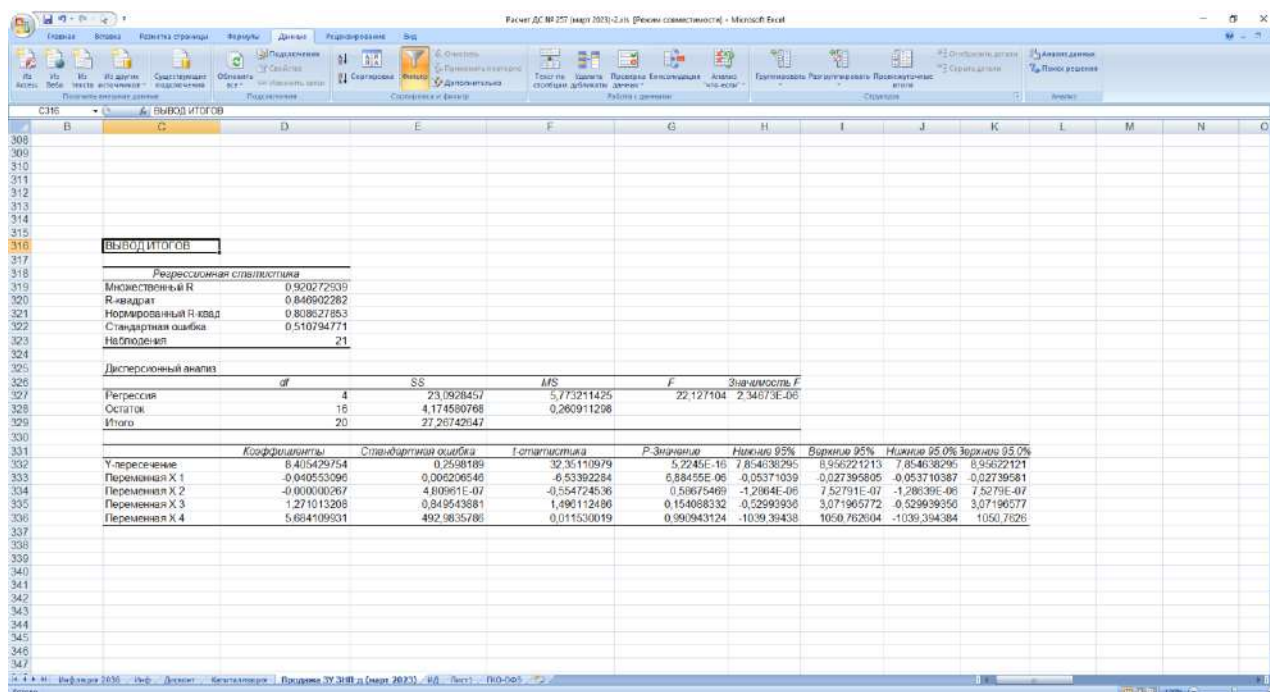


Рис. 10. Результат работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,846). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{уд.} = EXP(8,40542975 - 0,04055309 \cdot R - 0,000000026 \cdot S_{об.} + 1,27101320 \cdot K + 5,68410993 \cdot V),$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{об.}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта.

Расчет стоимости объекта (объектов) оценки

При расчете удельной стоимости для объекта (объектов) оценки использовались следующие исходные данные:

R - удаление от МКАД - 1 км, что соответствует фактическим данным;

S - площадь объекта (объектов) – 44 000 кв. м, что соответствует данным, представленным в Выписке из ЕГРН об объекте недвижимости.

K - индекс, учитывающий категорию объекта – 0,2211, что соответствует индексу категории объекта «земли населенных пунктов»;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта – (минус) 0,0007, что соответствует индексу разрешенного использования объекта «для дачного строительства».

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, без учета обременений

| № п/п | Кадастровый номер | Удаление от МКАД, км | Площадь, кв. м | Индекс, учитывающий категорию объекта | Индекс, учитывающий разрешенное использование объекта | Удельная стоимость, руб./кв. м |
|-------|-------------------|----------------------|----------------|---------------------------------------|---|--------------------------------|
| 1 | 50:15:0040103:34 | 1 | 44 000 | 0,2211 | -0,0007 | 5 600 |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Стоимость объекта (объектов) оценки, определялась на основе зависимости следующего вида:

$$C_{об.} = S_{общ.} \cdot C_{уд.},$$

где:

$S_{общ.}$ – площадь земельного участка, используемая для расчетов, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости оцениваемого земельного участка, без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 61.

Таблица 61.

Результаты расчета стоимости каждого из оцениваемых земельных участков, с учетом округлений

| № п/п | Кадастровый (условный) номер | Площадь, кв. м | Удельная стоимость, руб./кв. м | Стоимость, руб. |
|-------|------------------------------|----------------|--------------------------------|-----------------|
| 1 | 50:15:0040103:34 | 44 000 | 5 600 | 246 400 000 |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования - это ставка дохода на инвестиции, то есть ожидаемый возврат на вложения средств в приобретение объекта недвижимости с целью его дальнейшего коммерческого использования. Подобная ставка должна быть достаточной для того, чтобы побудить инвестора купить права на будущие потоки доходов, с учетом альтернативных вариантов вложений и риска, связанного с инвестированием в данный объект недвижимости.

Ставку дисконтирования, учитывающую специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемым объектом, можно рассчитать с применением аналитического метода расчета ставки дисконтирования. Кроме того, для установления ставки дисконтирования может быть применен экспертный метод. Подобные объекты часто приобретаются для последующего получения дохода, и рынок выработал типичные критерии к инвестициям такого рода. Для расчета также могут применяться другие методы.

Для расчета ставки дисконтирования денежных потоков использовался метод кумулятивного построения. Расчет в рамках данного метода позволяет определить ставку дисконтирования для приведения денежного потока до налогообложения к дате анализа и при этом учесть специфику рынка недвижимости и особенности торговых условий для объектов, сравнимых с оцениваемыми.

В рамках метода кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и определенных компонентов риска (премии за различные виды рисков, связанные со спецификой оцениваемого объекта). За базу для расчета принимается ставка дохода по безрисковым ценным бумагам, к которой прибавляются дополнительные премии с целью учета специфических рисков инвестирования.

Расчетная зависимость для определения ставки дисконтирования имеет следующий вид:

$$R_{\text{капит}} = R_f + \Pi_{\text{риск инв.}} + \Pi_{\text{ликв}} + \Pi_{\text{инв.менед}},$$

где:

R_f – безрисковая ставка;

$\Pi_{\text{риск инв.}}$ - премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;

$\Pi_{\text{ликв}}$ - поправка на низкую ликвидность;

$\Pi_{\text{инв.менед}}$ - премия за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

Определение безрисковой ставки.

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.
- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (London Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.
- ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.
- ставку рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.
- государственные облигации РФ.
- Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами.
- валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

На практике чаще всего применяют ставку по государственным облигациям, учитывая ее долгосрочность.

Итоговая расчетная зависимость, для определения R_f – безрисковой ставки, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$R_f = \frac{1 + R_{ГКО-ОФЗ} / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

R_f - безрисковая ставка, учитывающая размер среднегодовой инфляции;

$R_{ГКО-ОФЗ}$ - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям принимаемое для расчетов.

I - размер среднегодовой инфляции.

Значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям, принимаемое для расчетов на дату проведения оценки, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2022 г. – 2023 г. (период с 01.09.2022 по 28.02.2023 г. – за последние 6 мес. относительно месяца оценки, на основе последней официально опубликованной информации), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные средние значения бескупонной доходности представлены в табл. 62.

Таблица 62.

Рассчитанные средние значения бескупонной доходности

| Срок, лет | Срок, мес. | Среднее значение бескупонной доходности, % |
|-----------|------------|--|
| 0,25 | 3 | 7,31 |
| 0,5 | 6 | 7,39 |
| 0,75 | 9 | 7,49 |

| Срок, лет | Срок, мес. | Среднее значение бескупонной доходности, % |
|-----------|------------|---|
| 1 | 12 | 7,6 |
| 2 | 24 | 8,07 |
| 3 | 36 | 8,53 |
| 5 | 60 | 9,31 |
| 7 | 84 | 9,85 |
| 10 | 120 | 10,27 |
| 15 | 180 | 10,61 |
| 20 | 240 | 10,79 |
| 30 | 360 | 10,98 |

Источник: 1. http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.09.2022&UniDbQuery.To=28.02.2023.

2. Расчеты оценщика.

На основе представленных данных по среднему значению бескупонной доходности, была построена модель изменения значения бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого земельного участка.

В качестве исходных данных для построения модели использовались средние значения бескупонной доходности для периода погашения от 20 до 30 лет (сроком погашения сопоставимым с остаточным сроком аренды оцениваемого земельного участка).

В результате полученных расчетов, получена модель, имеющая следующий вид:

$$R_{ГКО-ФЗ} = 0,019 * T + 10,41 ,$$

где:

T - период погашения (оставшийся срок аренды ЗУ), лет.

Таким образом, для оцениваемого земельного участка значение данного показателя составит (оставшийся срок аренды 20,08 лет), округленно:

$$R_{ГКО-ФЗ} = 0,019 * 20,08 + 10,41 = 10,79\%$$

Значение полученной процентной ставки рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения бескупонной доходности, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

Размер годовой инфляции в России был определен на основе темпов роста показателей среднегодовой инфляции в России на основании данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития:

- «Основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов (ссылка на источник - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2023_god_i_na_planovyy_period_2024_i_2025_godov.html);
- «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года» (ссылка на источник информации - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_period_do_2036_goda.html).

Математическая зависимость для определения значения перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период имеет следующий вид:

$$g = \prod_{i=1}^n (I_{cp.god})^{1/n} ,$$

где:

n - номер последнего прогнозного периода;

$I_{cp.god}$ - значение среднегодовой инфляции за каждый год, входящий в прогнозный период.

Расчет размера перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции на основании инфляции потребительских цен приведен в табл. 63.

Таблица 63.

**Данные по перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период
на основании инфляции потребительских цен**

| № периода | Период | Значение (прогнозное значение) инфляции, % | Коэффициент прогнозной инфляции |
|---------------------------------|--------|---|------------------------------------|
| 1 | 2023 | 105,5 | 1,055 |
| 2 | 2024 | 104,0 | 1,04 |
| 3 | 2025 | 104,0 | 1,04 |
| 4 | 2026 | 104,0 | 1,04 |
| 5 | 2027 | 104,0 | 1,04 |
| 6 | 2028 | 104,0 | 1,04 |
| 7 | 2029 | 104,0 | 1,04 |
| 8 | 2030 | 104,0 | 1,04 |
| 9 | 2031 | 104,0 | 1,04 |
| 10 | 2032 | 104,0 | 1,04 |
| 11 | 2033 | 104,0 | 1,04 |
| 12 | 2034 | 104,0 | 1,04 |
| 13 | 2035 | 104,0 | 1,04 |
| 14 | 2036 | 104,0 | 1,04 |
| Среднее значение выборки | | | 1,041 |

Источник: 1. www.economy.gov.ru.

Рассчитанное значение среднегодовой инфляции в РФ за период 2023-2033 г.г. составляет 4,1%.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$K_{\text{скор.}} = \frac{1 + K / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

$K_{\text{скор.}}$ - скорректированное значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям (безрисковой ставки);

K - значение долгосрочной ставки доходности по государственным облигациям по состоянию на дату оценки.

I - размер среднегодовой инфляции.

Скорректированное значение ставки бескупонной доходности для оцениваемого земельного участка составит:

$$K_{\text{скор.}} = \frac{1 + 10,79 / 100}{1 + 4,1 / 100} - 1 = 0,0643, \text{ что соответствует } 6,43\%$$

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 6,43%.

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. 64.

Таблица 64.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости

| Вид и наименование риска | Категория риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|-----------------|---|---|---|---|---|------|---|---|---|----|
| Систематический риск | | | | | | | | | | | |
| Ухудшение общей экономической ситуации | динамичный | | | | | | 1 | | | | |
| Увеличение числа конкурирующих объектов | динамичный | | | | | | 1 | | | | |
| Изменение федерального или местного законодательства | динамичный | | | 1 | | | | | | | |
| Несистематический риск | | | | | | | | | | | |
| Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации | статичный | 1 | | | | | | | | | |
| Неполучение арендных платежей | динамичный | | | 1 | | | | | | | |
| Неэффективный менеджмент | динамичный | | 1 | | | | | | | | |
| Криминогенные факторы | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Изменение состава прав на земельный участок | динамичный | 1 | | | | | | | | | |
| Ошибки при заключении договоров и контрактов | | 1 | | | | | | | | | |
| Количество наблюдений | | 9 | 1 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог | | 9 | 2 | 6 | 0 | 0 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Сумма | | | | | | | 29 | | | | |
| Количество факторов | | | | | | | 14 | | | | |
| Средневзвешенное значение балла | | | | | | | 2,07 | | | | |
| Величина поправки за риск (1 балл = 1%) | | | | | | | 2,07 | | | | |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Определение поправки на низкую ликвидность

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$r_{ликв} = \frac{R * n}{12},$$

где:

$r_{ликв}$ – премия за низкую ликвидность, %;

R - безрисковая ставка, %;

n - период экспозиции (в месяцах);

12 - общее количество месяцев в году.

Согласно данным, представленным в разд. 3.2.1 настоящего отчета, срок экспозиции объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 2,5 до 5 мес.

В рамках настоящего отчета использовалось минимальное значение указанного диапазона из используемых источников информации в разд. 3.2.1. для определения срока экспозиции объекта, в размере 2,5 мес., т.к. объект оценки расположен в непосредственной близости от МКАД и является наиболее ликвидным.

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объекта

равного 2,5 мес., для оцениваемого земельного участка, составит:

$$r_{\text{ликв.}} = \frac{6,43\% * 2,5}{12} = 1,34\%$$

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:

$$П_{\text{ликв.}} = \left(\frac{r_{\text{ликв.}} / 100}{1 - r_{\text{ликв.}} / 100} \right) * 100,$$

где:

$r_{\text{ликв.}}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, составит

$$П_{\text{ликв.}} = \left(\frac{1,34 / 100}{1 - 1,34 / 100} \right) * 100 = 1,36\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премию (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять от 0,5 до 5%.

Ввиду того, что оцениваемый земельный участок сдан в долгосрочную аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды, что является маловероятным. Значение данного риска определялось экспертно и оценивается на уровне 0,5%.

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 65.

Таблица 65.

| Результаты расчета ставки дисконтирования | |
|--|------------------------|
| Наименование показателя | Значение показателя, % |
| Безрисковая ставка | 6,43 |
| Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости | 2,07 |
| Премия за низкую ликвидность | 1,36 |
| Премия за инвестиционный менеджмент | 0,5 |
| Годовая ставка дисконтирования | 10,36 |
| Ежемесячная ставка дисконтирования | 0,82 |

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:

$$D = \frac{1}{(1 + 0,82/100)^{241}} = 0,1397$$

Результаты расчета значения итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 66.

Таблица 66.

Результаты расчета значение итоговой стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода

| Кадастровый номер | Рыночная стоимость, руб. без обременений | ЧОД, руб./мес. без НДС | Оставшийся срок аренды, мес. | Ставка дисконта, % мес. | Капитализированный доход, руб. | Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды | Стоимость продажи после окончания аренды, руб. | Стоимость с действующим обременением, руб. | Стоимость с действующим обременением, руб., с учетом округлений |
|-------------------|--|------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------|---|--|--|---|
| 50:15:0040103:34 | 246 400 000 | -215 508 | 241 | 0,82 | -22 609 516 | 0,1397 | 34 422 080 | 11 812 564 | 11 800 000 |

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете был использован только один подход к оценке - доходный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 44 000 кв. м, адрес: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый номер: 50:15:0040103:34, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

11 800 000 руб.

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства, площадь 44 000 кв. м, адрес: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, кадастровый номер: 50:15:0040103:34, входящего в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

11 800 000
(Одиннадцать миллионов восемьсот тысяч)
рублей

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

Оценщик

И.А. Чужмаков



Генеральный директор

Р.С. Луценко



РАЗДЕЛ VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ**1. Нормативные документы**

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 год.
5. Сборник рыночных корректировок СРК-2023, 2023 г., под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.

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://kupiземли.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-600-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-stepankovo-pushkinskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Исторический план

Цели использования

Категории ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Купит Участок 60.0 га под коттеджный поселок, Степаньково, Пушкинский район

Лот №4419 Участок 60.0 га под коттеджный поселок, Степаньково, Пушкинский район

Назначение: Северо-Восток, Ярославское 26 км, Пушкинский район рядом с Степаньково

Категория / ВРИ: ЗНП / ЛКС

Рассматриваемые цели использования: Коттеджный поселок, лесной класс

Площадь, га: 60

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 60.13.0040338.801. 60.13.0040338.1128

Стоимость: 870 000 000 Р (~145 000 Р за сотку)

Принимает к лесу Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный массив площадью 60 га, расположенный в Пушкинском районе на расстоянии 26 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Присылает к населенному пункту Степаньково. На западе и юге граничит с лесным массивом, на севере с асфальтированной автодорогой. Коммуникации проходят по границе, есть возможность подключения. Территория разбита на земельные участки от 7 до 25 соток. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для индивидуального жилищного строительства.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш номер телефона:

Комментарий:

Оцените ваш пробег до участка

Ваша оценка:

https://kupiземли.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-600-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-stepankovo-pushkinskiy-rayon

2. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-150-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yakshino-pushkinskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Участки земли

Цели использования

Категории ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №4421 Участок 15.0 га под коттеджный поселок, Якшино, Пушкинский район

Вернуться к участку

Слой

Назначение: Северо-Восток, Ярославское 35 км, Пушкинский район рядом с Якимово

Категория / ВРИ: ЗНП / ДКС

Рассмотрение цели использования: Коттеджный поселок, лесной класс

Площадь, га: 15

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:13:0040129:1508-50:13:0040129:2027

Стоимость: 150 000 000 Р (~100 000 Р за сотку)

Принимать к лесу

Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

На продажу выставлен земельный массив площадью 15 га вблизи д. Якшино Пушкинского района. Расположен в окружении лесного массива в 35 км от МКАД по Ярославскому шоссе. По южной границе проходит асфальтированная дорога, примыкает к пруду на востоке. Рельеф ровный, коммуникации по границе. Территория разбита на участки по 15 соток. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для индивидуального жилищного строительства.

Площадь, га: 15

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:13:0040129:1508-50:13:0040129:2027

Стоимость: 150 000 000 Р (~100 000 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш номер телефона:

Комментарий:

Оцените Ваш интерес к участку:

Ваш:

<https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-150-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yakshino-pushkinskiy-rayon>

3. <https://kupiземли.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-1019-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-smena-sergievo-posadskiy>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Участок 10.19 га

Цели использования

Категории ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Купите Участок 10.19 га под коттеджный поселок, Смена, Сергиево-Посадский район

Лот №4148 Участок 10.19 га под коттеджный поселок, Смена, Сергиево-Посадский район

Вернуться к участку

Назначение: Северо-Восток, Ярославское 66 км, Сергиево-Посадский район рядом с Сменой

Категория / ВРИ: 3-НП / ИЖС

Рассмотрение цели использования: Коттеджный поселок, земной класс, Усадьба

Площадь, га: 10.19

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50 05 0060128 35

Стоимость: 40 000 000 руб. (~39 255 руб за сотку)

Принимает к лесу

Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок площадью 10.19 га, расположенный в Сергиево-Посадском районе у поселка Смена. Расстояние до МКАД составляет 66 км по Ярославскому шоссе. На севере примыкает к лесному массиву, на западе к садовому товариществу Братина, на востоке к полю. Рельеф ровный, коммуникации проходят по границе, асфальтированный подъезд с Ярославского шоссе. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - строительство домов усадебного типа.

Усадьба

Площадь, га: 10.19

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50 05 0060128 35

Стоимость: 40 000 000 руб. (~39 255 руб за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш номер телефона:

Комментарий:

Специализированный адрес электронной почты:

Ваш адрес:

<https://kupiземли.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-1019-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-smena-sergievo-posadskiy>

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/56.32330243263919,38.23894152927703/17/@2y1x5qfar?text=50%3A05%3A0060128%3A35&type=1&opened=50%3A5%3A60128%3A35>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:05:0060128:35

Земельный участок 50:05:0060128:35
г/п. Московская, р-н Савинский, с/п. Савинский, д. Савинский
Строительство домовладения

План 39-н План 60-н Сводный план ИС-н

| Информация | Участки |
|---------------------------------|--|
| Тип | Объект недвижимости |
| Вид | Земельный участок |
| Кадастровый номер | 50:05:0060128:35 |
| Кадастровый номер | 50:05:0060128 |
| Адрес | г/п. Московская, р-н Савинский, с/п. Савинский, д. Савинский |
| Площадь участка | 101 913 кв. м |
| Степень | Равно уличный |
| Видовая категория | Земли населенных пунктов |
| Видовая категория | Строительство домовладения |
| Вид собственности | - |
| Кадастровая стоимость | 41 481 648,39 руб. |
| Дата определения | 01.05.2018 |
| Дата утверждения | - |
| Дата вступления в законную силу | 17.05.2019 |
| Дата прекращения | 01.05.2019 |

60:25 БРАТИНА

03 м

План 39-н 2018-2022 | ЕРМД © Росреестр 2018-2022 | План 60-н 2018-2022 | План 60-н 2018-2022

4. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-49-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-malahovka-ramenskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

История поиска

Цели использования

Категории ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Купить Участок 4.9 га под жилищное строительство. Малаховка, Раменский район

Лот №3780 Участок 4.9 га под жилищное строительство, Малаховка, Раменский район

На карте

Вернуться к участку

Слой

Назначение: Юго-Восток Новорязанское 15 км Раменский район рядом с Малаховка

Категория / ВРИ: 2-НП / ЛЕС

Ресурсодвижение цели использования: Жилищное строительство малоэтажного, Поселок таунхаусов, Асфальтный дорожко-парковочный класс

Площадь, га: 4.9

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:23:0030156.6, 50:23:0030156.7

Стоимость: 220 000 000 Р. (-448 980 Р. за сотку)

Дополнительные изображения

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Комментарий

Укажите Ваш телефон к участку

Ваш

<https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-49-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-malahovka-ramenskiy-rayon>

Лесной участок

Примыкает к лесу

В 15 км от МКАД по Новорязанскому шоссе продается земельный участок общей площадью 4,9 га. Состоит из двух смежных полностью покрытых лесным массивом. Коммунальная в 200 метрах, в 1,5 км от участка расположена жд станция Малаховка. Участок окружен лесным массивом. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для индивидуального жилищного строительства.

5. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-430-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-peshkovo-noginskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Найти свой район

Цели использования

Категории ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №4686 Участок 43.0 га под жилищное строительство, Пешково, Ногинский район

Вернуться к участку

Назначение: Восток, Горьковское 38 кв. Ногинский район рядом с Пешково

Категория / ВРИ: 3-НП / ВРИ

Рекомендуемые цели использования: Жилищное строительство многоквартирных, поселков таунхаусов, коттеджный поселок, бизнес-класс

Площадь, га: 43

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50 15 0103041 9, 50 15 0103041 6

Стоимость: 862 000 000 Р. (~200 466 Р за сотку)

Участки под усадьбы

Оставить заявку или Задать вопрос

В 36 км от МКАД по Горьковскому шоссе на берегу реки предлагается к продаже земельный массив общей площадью 43 га. Расположен вблизи д. Пешково Ногинского района. Рельеф преимущественно ровный, коммуникации проходят по границе. Хорошее место для организации коттеджного поселка или проекта малоэтажной застройки. Категория - земля населенных пунктов, ВРИ - для индивидуального жилищного строительства и рекреационного использования.

Оставить заявку

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Ваша почта

Опишите ваши требования к участку

Ваша ссылка

<https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-430-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-peshkovo-noginskiy-rayon>

Оставить заявку

6. <https://kupiземли.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-567-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-noginsk-noginskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Исторический план

Цели использования

Категории ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №4571 Участок 5.67 га под жилищное строительство, Ногинск, Ногинский район

Вернуться к участку

Слой

Назначение: Восток, Горьковский 38 км, Ногинский район рядом с Ногинск

Категория / ВРИ: 3-НП / ЖКС

Рассмотрение цели использования: Жилищное строительство многоквартирных, Поселок таунхаусов, Астельный поселок, Зона для класса

Площадь, га: 5.67

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:15:0502022.1

Стоимость: 140 000 000 Р (~245 914 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Есть ТУ

Привязать к плану

Предлагается к продаже земельный участок площадью 5,67 га в черте города Ногинск. Расположен на удалении 38 км от МКАД по Горьковскому шоссе. На территории предусмотрено строительство индивидуальной жилой застройки, на западе и востоке к лесному массиву. Территория опорожнена, коммуникации на участке. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для индивидуального жилищного строительства.

Поселок таунхаусов, Астельный поселок, Зона для класса

Площадь, га: 5.67

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:15:0502022.1

Стоимость: 140 000 000 Р (~245 914 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш контактный телефон:

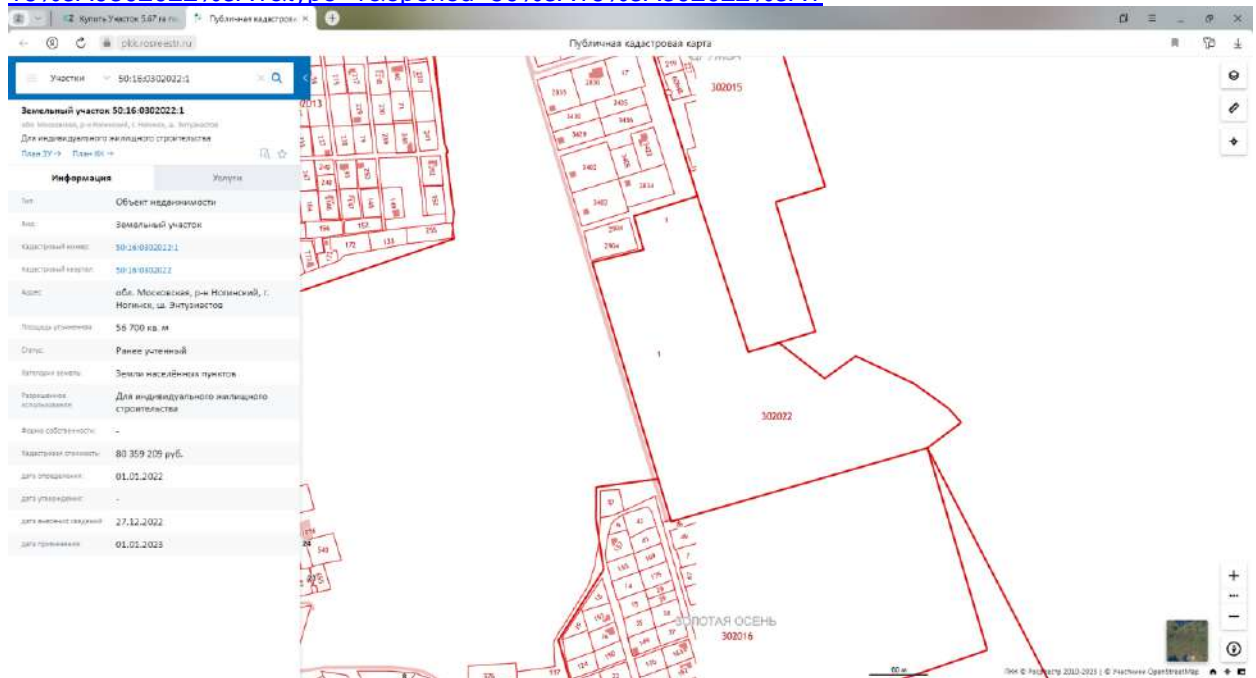
Ваш e-mail:

Опишите Ваш запрос к участку

или

<https://kupiземли.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-567-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-noginsk-noginskiy-rayon>

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.849506571937496,38.47545012492405/17/@1b4ulz5vgx?text=50%3A16%3A0302022%3A1&type=1&opened=50%3A16%3A0302022%3A1>



Продажа участка 1020 сот. Московская область, Павловский Посад городской округ, Грибаново деревня - база ЦИАН, объявление 17683762

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы **ГИБС**

Находимость в Павловском Посаде > Павлово > Продажа земельных участков в Павлово-Посадском районе > д. Грибаново > Территориальное

Объявлено: 10 дек, 15:53 • 1020 просмотров, 1 за сохранен

Участок, 1 020 сот.

Московская область, Павловский Посад городской округ, Грибаново деревня [На карте](#)

М/ Московское шоссе 47 км от МКАД М/ Горьковского шоссе 5,3 км от МКАД

Визитки Фото Видео План Добавить

25 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Стоимость метра 24 510 ₽/сот

+7 905 712-21-48

- ✉ Номер только для звонка, сообщения не будут
- 📞 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК
ID 15474241

Ипотечная 5,3%
Ликвид до 9.03.2023г

Начинаем с 1 рубля! Застройщик ООО "ДЭС Девелопмент". Все виды сертификатов, можно

КАБЕЛЬ

Кабель ВВГнг(А)-LS 4x16 мм(PE)-0,66 ГОСТ 620 F
бутилка кабель го

[Узнать больше](#)

Узнать больше Ставки от 5.5%

8. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/egorevskoe/uchastok-1040-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-troshkovo-ramenskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Лот №4128 Участок 104.0 га под коттеджный поселок, Трошково, Раменский район

Найти свой район

Цели использования

Категории ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Есть тут электричество

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный массив общей площадью 104 га, примыкающий к д. Трошково Раменского района. Участок расположен на удалении 39 км от МКАД по Егорьевскому шоссе. Неподдалеку от западной границы протекает р. Гжелка, по восточной проходит асфальтированная дорога местного назначения. На участке установлены 3 трансформаторные подстанции суммарной мощностью 1,2 МВт, рельеф ровный. Категория - земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ - для данного строительства с правом изъятия жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

Назначение: Юго-Восток, Егорьевское 40 км, Раменский район рядом с Трошково

Категория / ВРИ: ЗСХ / ЗСХ

Рассчитанные цели использования: Коттеджный поселок, зем. класс

Площадь, га: 104

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50 23 0020992 1, 50 23 0020992 2

Стоимость: 580 000 000 Р (~55 770 Р за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш e-mail:

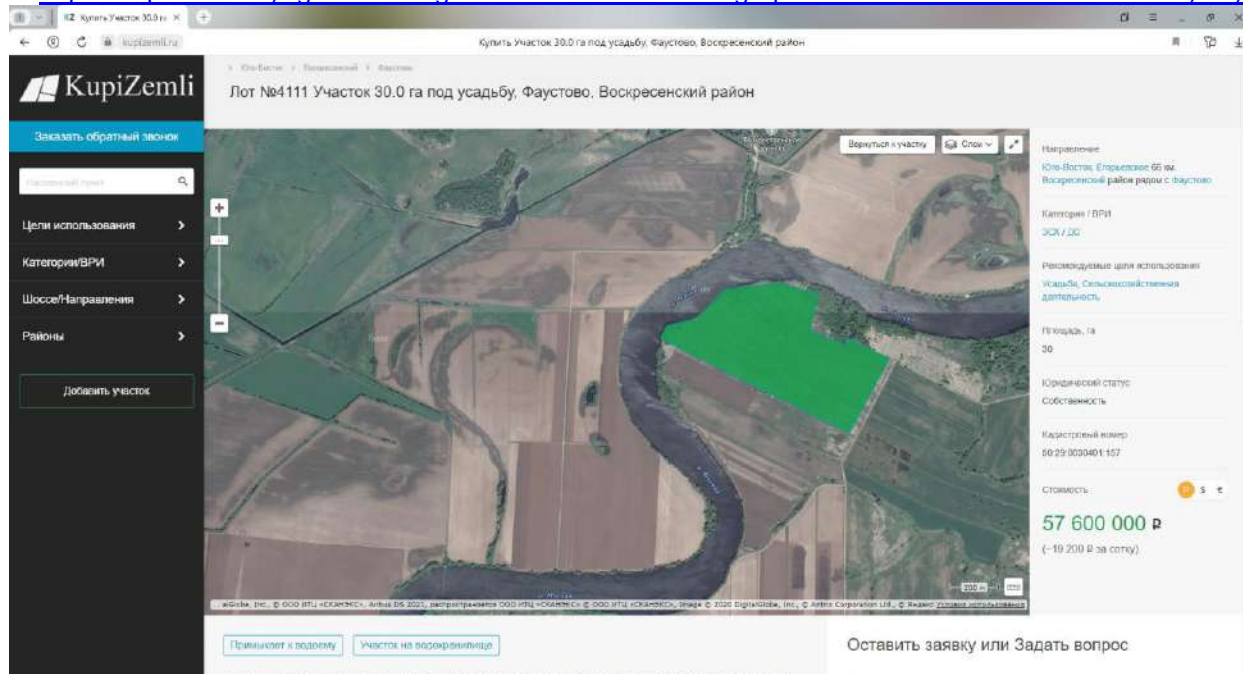
Ваш телефон:

Описание вашей потребности к участку:

Ваш сайт:

<https://kupizemli.ru/yugo-vostok/egorevskoe/uchastok-1040-ga-pod-kottedzhnyy>

Оставить заявку

9. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/egorevskoe/uchastok-300-ga-pod-usadbu-faustovo-voskresenskiy-rayon>


KupiZemli

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №4111 Участок 30.0 га под усадьбу, Фаустово, Воскресенский район

Вернуться к участку

Навигация: Юго-Восток, Егорьевское 66 км, Воскресенский район рядом с Фаустово

Категория ВРИ: ЗСХ / ЗО

Решающие цели использования: Усадьба, Сельскохозяйственная дачность

Площадь, га: 30

Юридический статус: Собственность

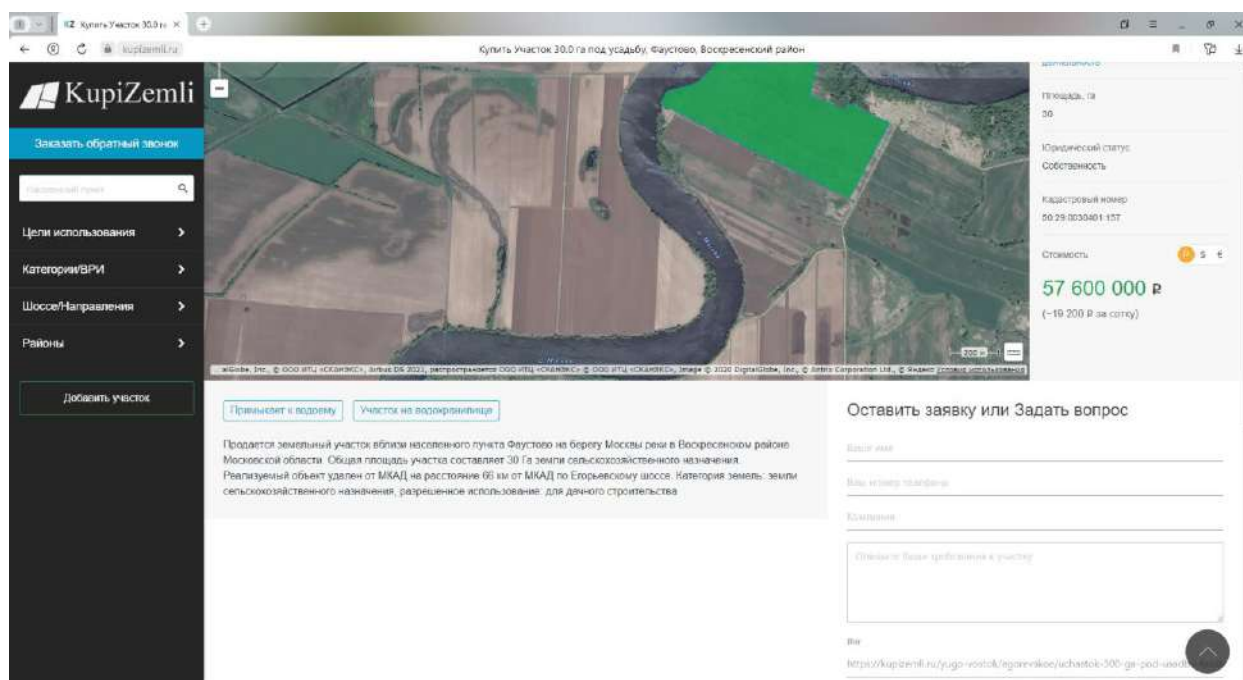
Кадастровый номер: 50:29:0030401:157

Стоимость: 57 600 000 Р (-19 200 Р за сотку)

Привыкает к водному

Участок на водоканализации

Оставить заявку или Задать вопрос



KupiZemli

Заказать обратный звонок

Цели использования

Категории ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №4111 Участок 30.0 га под усадьбу, Фаустово, Воскресенский район

Вернуться к участку

Навигация: Юго-Восток, Егорьевское 66 км, Воскресенский район рядом с Фаустово

Категория ВРИ: ЗСХ / ЗО

Решающие цели использования: Усадьба, Сельскохозяйственная дачность

Площадь, га: 30

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:29:0030401:157

Стоимость: 57 600 000 Р (-19 200 Р за сотку)

Привыкает к водному

Участок на водоканализации

Оставить заявку или Задать вопрос

Еще мне

Ваш номер телефона

Комментарий

Отправить Ваш комментарий к участку

Ваше имя

Ваш номер телефона

Комментарий

Отправить Ваш комментарий к участку

Ваше имя

Ваш номер телефона

Комментарий

Отправить Ваш комментарий к участку

10. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-274-ga-pod-usadbu-rybolovo-voskresenskiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Исторический план

Цели использования

Категории ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Купи Участок 27.4 га под усадьбу, Рыболово, Воскресенский район

Лот №4113 Участок 27.4 га под усадьбу, Рыболово, Воскресенский район

Вернуться к участку

Слой

Назначение: Юго-Восток, Новорязанское 60 км, Воскресенский район рядом с Рыболово

Категория / ВРИ: ЗСК / ЗС

Решение для использования: Усадьба, Сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га: 27.4

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 60:29:0030401:113

Стоимость: 73 980 000 ₽ (-27 000 ₽ за сотку)

Принимает к водному

Участок на водоразделении

Оставить заявку или Задать вопрос

Продаются земельный участок по Новорязанскому направлению в 60 км от МКАД в Воскресенском районе Московской области. Общая площадь участка составляет 27.4 Га земли сельскохозяйственного назначения под дачное строительство. Рельефный массив располагается вблизи Москвы реки на берегу озера Жолново. Рельеф участка ровный. Юридический статус земли - собственность.

Площадь, га: 27.4

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 60:29:0030401:113

Стоимость: 73 980 000 ₽ (-27 000 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Комментарий

Опишите Ваши требования к участку

Ваш

<https://kupiZemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-274-ga-pod-usadbu-rybolovo-voskresenskiy-rayon>

11. <https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-300-ga-pod-usadbu-greckaya-voskresenskiy-rayon>

KupiZemli
Заказать обратный звонок

Лот №4114 Участок 30.0 га под усадьбу, Греция, Воскресенский район

Вернуться к участку

Назначение: Юго-Восток, Новорязанское 75 км, Воскресенский район рядом с Грецией

Категория / ДРУ: ЗСК / ЗС

Разрешенные цели использования: Усадьба, Сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га: 30

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:29:0060221.40

Стоимость: 39 000 000 Р (-13 000 Р за сотку)

Принимает к лесу

Оставить заявку или Задать вопрос

Продается земля в 78 км от МКАД по Новорязанскому шоссе вблизи населенного пункта Греция Воскресенского района Московской области. Категория земель предлагаемого к продаже массива: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства. Участок кожной границей примыкает к лесу. Рельеф участка ровный. Общая площадь реализуемого объекта составляет 30 Га.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш номер телефона:

Комментарий:

Оставьте Ваше требование к участку:

ВВТ

<https://kupi Zemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-300-ga-pod->

Участок 3.9 га | Купить участок 3.9га | Продажа участка 3.9га | Купить земельный участок

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы РНКО

Недвижимость в Электроугли » Продажа » Продажа земельных участков в Электроуглях » Садовый упр.

Объявлено 7 мая 14:13 • 102 просмотра 0 в избранном

Участок, 3,9 га

Московская область, Богородский городской округ, Электроугли, Светлый микрорайон Не на карте
Дл. Носовинское шоссе 21 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Познакомиться

50 000 000 ₽
[Следить за изменением цены](#)

Стоимость метра 12 830 513.92/га

+7 928 468-61-11
[Если звоните оставить жалобу, напишите нам](#)

ИПОТЕКА
ИНТЕРЕСНО НЕДВИЖИМОСТИ
ID 50244955
[Документы проверены](#)

Ипотека 5.3%
Акция до 9.03.2025
[Подробнее](#)

ИП «Новые Виноградники»
Единственный официальный поставщик садовой мебели в России.
~7 649 236-81-43
г. Москва, ул. Мухоморова, д. 17/а, стр. 1
г. Москва, ул. Мухоморова, д. 17/а, стр. 1
г. Москва, ул. Мухоморова, д. 17/а, стр. 1

Оцените сайт

страница 138

13. <https://www.cian.ru/sale/suburban/165629736/>

Подобранности в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Сергиево-Посадский городской округ > д. Малые Мысы > Ярославский сельсовет

Объект: 8 дач, 36/24, 1 604 кв.м. (36/24), 0 кв.м. (36/24)

Участок, 50,4 сот.

Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Малые Мысы, д. Малые Мысы

Малые Мысы

М. Ярославский сельсовет, 70 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Добавить в избранное | Добавить в избранное | Добавить в избранное | Добавить в избранное

3 500 000 ₽

Следить за изменением цены

Стоимость метра: 69 444 ₽/сот

+7 910 511-06-43

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 1536316

Ипотека 5,9%

Акция до 9.03.2023г

Ипотека для работников (до 20%) Местные органы власти, Москва, МО

Коттеджный поселок "Палата"

Участок от 1,45 сот. 2-х этажная, кирпичная, плем. дома, вода, канализация, парковка. Расстояние - 25 км от МКАД

+7 (495) 132-34-66

ИП "Росрес" Реализует и возводит ООО "ИП Ресурс", Москва, Пашковское ш. д. 12, к. 12, этаж 11, ОГРН 1177740424875. Расстояние от МКАД 19 км. 1 руб. Мет. цена 30 кв.м. руб. на сот. до 30 кв.м.

Перейти на сайт

50:05:0130231:288

Статус: Угнетенный

Адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березниковское, д. Малые Мысы, дом №1 "а"

Категория: Земельный участок (земли населенных пунктов)

Форма собственности: Частная собственность

Кадастровая стоимость: 5 277 081,6 руб.

Угнетенная площадь: 5040 кв.м.

Разрешение на использование: Для индивидуальной жилой застройки

по документу: Для индивидуального жилищного строительства

Отзыв о сайте

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/65.649516999999666,122.73014399999938/18/@1b4uqeyv78?text=50%3A05%3A0130231%3A288&type=1&opened=50%3A5%3A130231%3A288>

Публичная кадастровая карта

Участок: 50:05:0130231:288

Земельный участок 50:05:0130231:288

Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березниковское, д. Малые Мысы, дом №1 "а"

Для индивидуальной жилой застройки

План 2D > План 3D >

| Информация | Услуга |
|-----------------------------|--|
| Тип | Объект недвижимости |
| Вид | Земельный участок |
| Кадастровый номер | 50:05:0130231:288 |
| Кадастровый номер | 50:05:0130231 |
| Адрес | Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березниковское, д. Малые Мысы, дом №1 "а" |
| Площадь участка | 5 040 кв. м. |
| Статус | Угнетенный |
| Категория земли | Земли населенных пунктов |
| Разрешение на использование | Для индивидуальной жилой застройки |
| Вид собственности | Частная собственность |
| Кадастровая стоимость | 2 916 698,3 руб. |
| Дата определения | 01.05.2023 |
| Дата утверждения | - |
| Дата внесения сведений | 26.12.2022 |
| Дата прекращения | 01.05.2023 |

600 м

ПК в Росреестр 2020-2023 | ЕФРС © Росреестр 2023

14. <https://kupiземли.ru/yugo-vostok/egorevskoe/uchastok-82-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kirillovka-lyubereckiy-rayon>

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Исторический план

Цели использования

Категории ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Лот №4447 Участок 8.2 га под коттеджный поселок, Кирилловка, Люберецкий район

Вернуться к участку

Слой

Назначение: Юго-Восток, Егоровское, Новоросское 8 км, Люберецкий район рядом с Кирилловкой

Категория / ВРИ: Земл. / ИЖС

Предназначение: цели использования: Коттеджный поселок земной класс, Усадьба, Рекреационная деятельность

Площадь, га: 8.2

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:22:0040309.15

Стоимость: 205 000 000 Р (~250 000 Р за сотку)

Участки под усадьбу

Оставить заявку или Задать вопрос

На продажу выставлен земельный участок площадью 8.2 га на берегу реки Пяковского. Находится в 8 км от МКАД по Рязанскому шоссе и примыкает к д. Кирилловка, рп. Томашово Люберецкого района. На юге и востоке участок обременен ЛЭП. (целесообразно использовать под размещение коттеджного поселка или под рекреационную деятельность. Категория - земли населенных пунктов, ВРИ - для индивидуального жилищного строительства).

Ваше имя:

Ваш номер телефона:

Комментарий:

Оставьте Ваше предложение к участку

Ваша ссылка:

<https://kupiземли.ru/yugo-vostok/egorevskoe/uchastok-82-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kirillovka-lyubereckiy-rayon>

Оставить заявку

15.

https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_druzhba/zemelnye_uchastki/uchastok_15ga_izhs_2487785455

Участок 1,5 га (ИЖС) на продажу в Дружбе | Продажа земельных участков в Дружбе | Авито

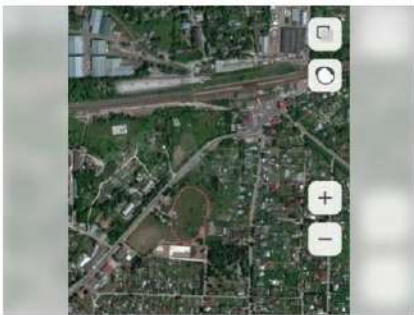
Два бизнеса | Авито РНО | Помощь | Категории

Avito Поиск объявлений Поиск объявлений Московская область Найти

Московская область Земельные участки Купить Поселенки (ИЖС)

Участок 1,5 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



14 990 000 ₽
95 903 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 985 677-01-46

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? | Хотел участок? | Когда можно посмотреть?

sergey
частное лицо
На Авито с сентября 2012
Экспертный вклад -48 кб СС

11 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

Путешествуйте по России с выгодой!
Получайте Приветты и обменивайте их на призы

МИР


Ашан РАДУЕМ

Сообщения

Об участке
Площадь: 150 сот. Расстояние от МКАД: 36 км

Расположение

Московская область, Раменский г.о., с. Манышево
Егорьевское шоссе, 36 км



Скачать карту

Описание

Участок 1.5 га
Земля населенных пунктов (ИЖС)
Собственник физ.лицо
1548 кв. м ИЖС
179 км по А107 Егорьевско-Рязанский порогон

14 990 000 ₽
95 903 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 985 677-01-46

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? | Хотел участок? | Когда можно посмотреть?

sergey
частное лицо
На Авито с сентября 2012
Экспертный вклад -48 кб СС

11 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

Ашан РАДУЕМ МИЛЫХ ДАМ!

Сообщения

№ 2487785455 - 19 февраля в 10:53 - 219 просмотров (+8 сезонов) Показать

16. <https://www.cian.ru/sale/suburban/260113416/>

Купить земельный участок - Публикации кадастровых - Купить участок 30 сот. - X

Купить участок 30 сот. Московская область, Щелковский городской округ, Щелковское деревня, Щелково-4 микрорайон - база ЦИАН, объявление 260113416

Подмосковье Москва - Продажа - Продажа земельных участков в Московской области - Щелковский городской округ - д. Щелково - Щелково-4 мкр - Бюджетное шоссе


Объявлено: 30 дек, 15:57 • 1 213 просмотров, 2 на карте

Участок, 30 сот.

Московская область, Щелковский городской округ, Щелковское деревня, Щелково-4 микрорайон. На карте

А/ Парковая шоссе - 20 км от МКАД /А/ Щелковское шоссе - 19 км от МКАД

В избранное



Планировка 8 фото

Площадь участка: 30,0 сот. Статус участка: ИЖС

9 900 000 Р

Следить за изменением цены

Стоимость метра: 330 000 Р/сот.

+7 916 032-31-81
+7 916 135-12-53

Номер только для звонков, сообщения не будут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
ShaktiReality
Документы проверены

Ипотека 5,3%
Акция до 9.03.2023г.

Готовый таунхаус в Москве
От 15,9 млн рублей. Новое ш., 22 км. 8
мгновенно засел, рядом парк и водоем
Посмотреть
+7 (495) 480-09-09

Застройщик ООО «Баренс-23». Разрешительный ООО «В»
Нотариально: ОГРН 119706440396. Залогов: от. Нормативная 29,
кв. 5, в/с. 3/3/8

Отзыв о сайте

Купить земельный участок - Публикации кадастровых - Купить участок 30 сот. - X

Купить участок 30 сот. Московская область, Щелковский городской округ, Щелковское деревня, Щелково-4 микрорайон - база ЦИАН, объявление 260113416

Фотографии (3) Описание На карте Ипотека Похожие объявления

Продается земельный участок, площадью 30 сот, в непосредственной близости микрорайон Щелково-4. Коммуникации по границе участка. Рядом расположен действующий лагерь детского отдыха "Лесные поляны". Со стороны дороги - территории закрыты, транзитного проезда нет.

Об участке

Площадь: 30 сот. Электричество: Есть

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство

Коммуникации и удобства

Информация из Росреестра

Об участке

| | |
|---------------------------|--|
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | Для индивидуальной жилой застройки |
| Обременение | Нет сведений |
| Собственность | Единоличная с 29.04.2021 |
| Площадь | 29,72 сот. |
| Кадастровая стоимость | 6 879 615,32 Р |
| Адрес | Московская область, р-н Щелковский, д. Щелково |
| Последнее обновление | 05.07.2022 |

Данные получены 9 декабря 2022 года

9 900 000 Р

Следить за изменением цены

Стоимость метра: 330 000 Р/сот.

+7 916 032-31-81
+7 916 135-12-53

Номер только для звонков, сообщения не будут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости
ShaktiReality
Документы проверены

Ипотека 5,3%
Акция до 9.03.2023г.

Готовый таунхаус в Москве
От 15,9 млн рублей. Новое ш., 22 км. 8
мгновенно засел, рядом парк и водоем
Посмотреть
+7 (495) 480-09-09

Застройщик ООО «Баренс-23». Разрешительный ООО «В»
Нотариально: ОГРН 119706440396. Залогов: от. Нормативная 29,
кв. 5, в/с. 3/3/8

Перейти на сайт

Отзыв о сайте

17. https://www.avito.ru/pushkino/zemelnye_uchastki/uchastok_114ga_snt_dnp_1650631565


Участок 1,14 га (СНТ, ДНП) на продажу в Пушкино | Продажа земельных участков в Пушкино | Avito

ИНКОМ-Недвижимость

Московская область — Купить — Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 1,14 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



15 000 000 ₽
131 579 ₽ за сотку

8 495 784-92-96

Написать сообщение
Отвечает в среднем за 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Или уместит? Когда можно посмотреть?

ИНКОМ-Недвижимость
Агентство
Реквизиты проверены

2500 ₽ Виктор Сухоруков «Счастливые дни»
2100 ₽ Оркестр САНМО Герси Меча и Марии
1500 ₽ Ева Польна
500 ₽ Волчи и овцы


Участок 1,14 га (СНТ, ДНП) на продажу в Пушкино | Продажа земельных участков в Пушкино | Avito

Об участке

Площадь: 114 сот Расстояние от МКАД: 20 км

Расположение

Московская область, г.о. Пушкинский, сельское поселение Ельдигинское
Ярославское шоссе, 20 км



Описание

Номер лота: 114-0015804
Земельный участок общей площадью 114 соток. Ровный сухой, расположен вдоль дороги. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: под дачное строительство. В собственности более 5-ти лет.

15 000 000 ₽
131 579 ₽ за сотку

8 495 784-92-96

Написать сообщение
Отвечает в среднем за 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Или уместит? Когда можно посмотреть?

ИНКОМ-Недвижимость
Агентство
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Официальный дилер Haval в Москве — Грандиозные выгоды!

3-х комнатный, 66 м², 47 ст.

18. https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_47_ga_snt_dnp_2343103371

Участок 4,7 га (СНТ, ДНП) на продажу в Жуковском | Продажа земельных участков в Жуковском | Авито

Avito Выбрана категория: Поиск по объявлениям Московская область Найти

Московская область Купить - Сельскохозяйственная (СНТ, ДНП)
Участок 4,7 га (СНТ, ДНП)
 Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

68 000 000 ₽
 144 604 ₽ за сотку
 или проследите свою цену

8 915 146-38-13
 Написать сообщение Отправит в течение дня

Спросите у продавца
 Здравствуйте!

Еще продать? Или уместно? Когда можно посмотреть?

Алексей
 Частное лицо
 На Авито с апреля 2011
 Экспертный вклад - 53 из 50

18 объявлений пользователя
 Подписаться на продавца

Путешествуйте по России с выгодой!
 Получайте Приветки и обменивайте их на призы
 МИР

ТИНЬКОФФ
Страховые выплаты

Сообщения

Участок 4,7 га (СНТ, ДНП) на продажу в Жуковском | Продажа земельных участков в Жуковском | Авито

Avito Выбрана категория: Поиск по объявлениям Московская область Найти

Московская область Купить - Сельскохозяйственная (СНТ, ДНП)
Участок 4,7 га (СНТ, ДНП)
 Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

68 000 000 ₽
 144 604 ₽ за сотку
 или проследите свою цену

8 915 146-38-13
 Написать сообщение Отправит в течение дня

Спросите у продавца
 Здравствуйте!

Еще продать? Или уместно? Когда можно посмотреть?

Алексей
 Частное лицо
 На Авито с апреля 2011
 Экспертный вклад - 53 из 50

18 объявлений пользователя
 Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ
Страховые выплаты за 24 часа


Сообщения

Об участке
 Площадь: 469,6 сот. Расстояние от МКАД: 24 км

Расположение
 Московская область, Раменский г.о., с. Синьково
 Рязанское шоссе, 24 км

Описание
 Объявление напрямую от собственника. Приглашаются к сотрудничеству агентства.
 Продажа земельного участка 46950 ± 152 кв. м (примерно 469,6 соток) в 24 км от МКАД, ближайшее шоссе: Рязанское. Новорязанское.
 Категория земель: СН-2 ("дача"), земли сельскохозяйственного назначения. Виды разрешенного использования: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.
 Есть дорога по периметру участка. К самому участку подходит асфальтированная дорога. Вокруг уже сложившаяся жилая малоэтажная застройка.

Участок 4.7 га (СНТ, ДНП) на продажу в Жуковском | Продажа земельных участков в Жуковском | Авито



68 000 000 Р
144 604 Р за сотку
[или рассчитайте свою цену](#)

8 915 146-38-13

[Написать сообщение](#)
[Открыть в новом окне](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Адрес:
Жуковский район
На Авито с апреля 2011
Экспертный вклад - 53 и 50

[16 объявлений пользователем](#)

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Объявление направлено от собственника. Приглашаются к сотрудничеству агентства.

Продать земельный участок 46900 ± 152 кв. м (примерно 469.0 соток) в 24 км от МКАД. Ближайшие шоссе: Рязанское, Новорязанское.

Категория земель: СН-2 (дачная), земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

Есть дороги по периметру участка. К самому участку подходит асфальтированная дорога. Вокруг уже сложившаяся жилая малоэтажная застройка.

Дополнительно есть возможность продать 3 Га из 8.4 Га соседнего участка (СН-3) под перевод в "дачу" или ИЖС. Фото и видео всех участков можно посмотреть в объявлении.

Пожалуйста, обращайтесь по телефону или в сообщениях для более детальной консультации и организации показа участка на месте.

№ 2343103371 · 3 февраля в 21:38 · 326 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

[Сообщения](#)

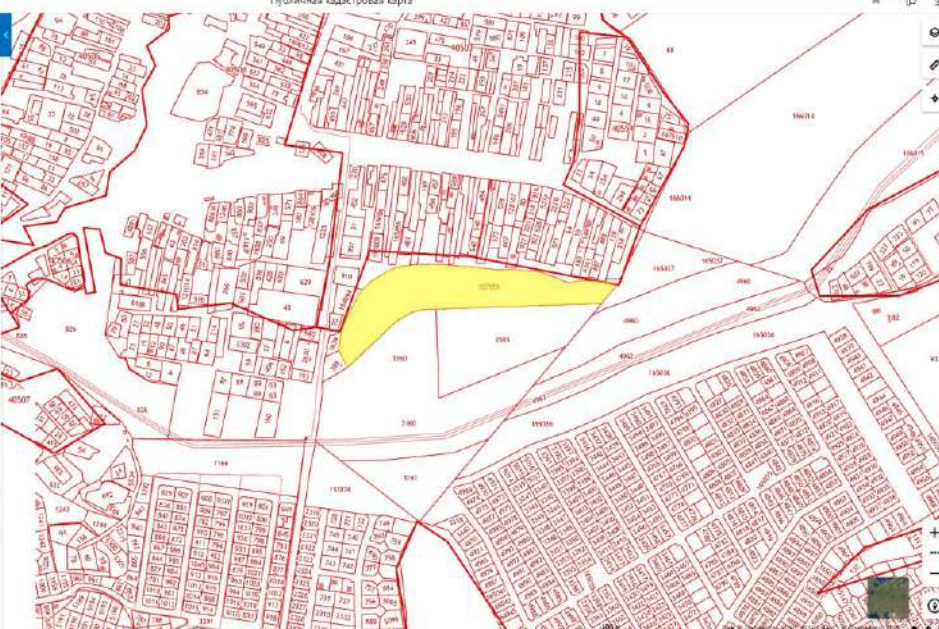
<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/65.649516999999335.122.730143999998762/4/@1b4ugyv78?text=50%3A23%3A0000000%3A157951&type=1&opened=50%3A23%3A0%3A157951>

Публичная кадастровая карта

Участки 50:23:0000000:157951

Земельный участок 50:23:0000000:157951
Московская область, р-н Раменский, СН "Солнечный", ИЖС/для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.
Лист 20/4

| Информация | Участка |
|--------------------------|---|
| Тип | Объект недвижимости |
| Вид | Земельный участок |
| Кадастровый номер | 50:23:0000000:157951 |
| Кадастровый номер | 50:23:0000000 |
| Адрес | Московская область, р-н Раменский, с/п Софринское, Российская Федерация |
| Площадь участка | 46 960 кв. м |
| Статус | Учтенный |
| Категория земель | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Назначение использования | Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем |
| Форма собственности | Частная собственность |
| Кадастровая стоимость | 45 983 157,6 руб. |
| дата регистрации | 01.02.2022 |
| дата утверждения | - |
| дата внесения сведений | 27.12.2022 |
| дата прекращения | 01.01.2025 |



19. https://www.avito.ru/korolev/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_izhs_2133865369

Участок 40 сот. (ИЖС) на продажу в Королеве | Продажа земельных участков в Королеве | Avito


Дел бизнеса Авто РТО Товары Каталог

Avito Все категории Поиск объявлений

Московская область Земельные участки Купить Поселенный (ИЖС)

Участок 40 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить завету



25 000 000 ₽
625 000 ₽ за сотку
или [предложить свою цену](#)

Без звонков
Пользователь временно скрыл сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца


Здравствуйте!

Еще продать? Или участок?


Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Avito с января 2011

Подписаться на продавца



ПРЕМЬЕРА В ТЕАТРЕ МОДЫ
Выпуск ООО-АНДИ ШОУ.
Подарите на свете улыбку!



Сертификат с открытой датой на иммерсивное шоу с ужином

Сообщения

Участок 40 сот. (ИЖС) на продажу в Королеве | Продажа земельных участков в Королеве | Avito

Дел бизнеса Авто РТО Товары Каталог

Avito Все категории Поиск объявлений

Московская область Земельные участки Купить Поселенный (ИЖС)


Об участке

Площадь: 40 сот Расстояние от МКАД: 9 км

Расположение

Московская область, г. Щелково, д. Ободино
Щелковское шоссе, 9 км

[Скрыть карту](#)



Описание

Продается участок в д. Ободино, р.н Щелковский, Жигаловский с/п.
Площадь: 4 000 м²

№ 2133865369 12 фото в 00:02 12:30 просмотреть (10 соток)

Посмотреть

25 000 000 ₽
625 000 ₽ за сотку
или [предложить свою цену](#)

Без звонков
Пользователь временно скрыл сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца


Здравствуйте!

Еще продать? Или участок?

Когда можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Avito с января 2011

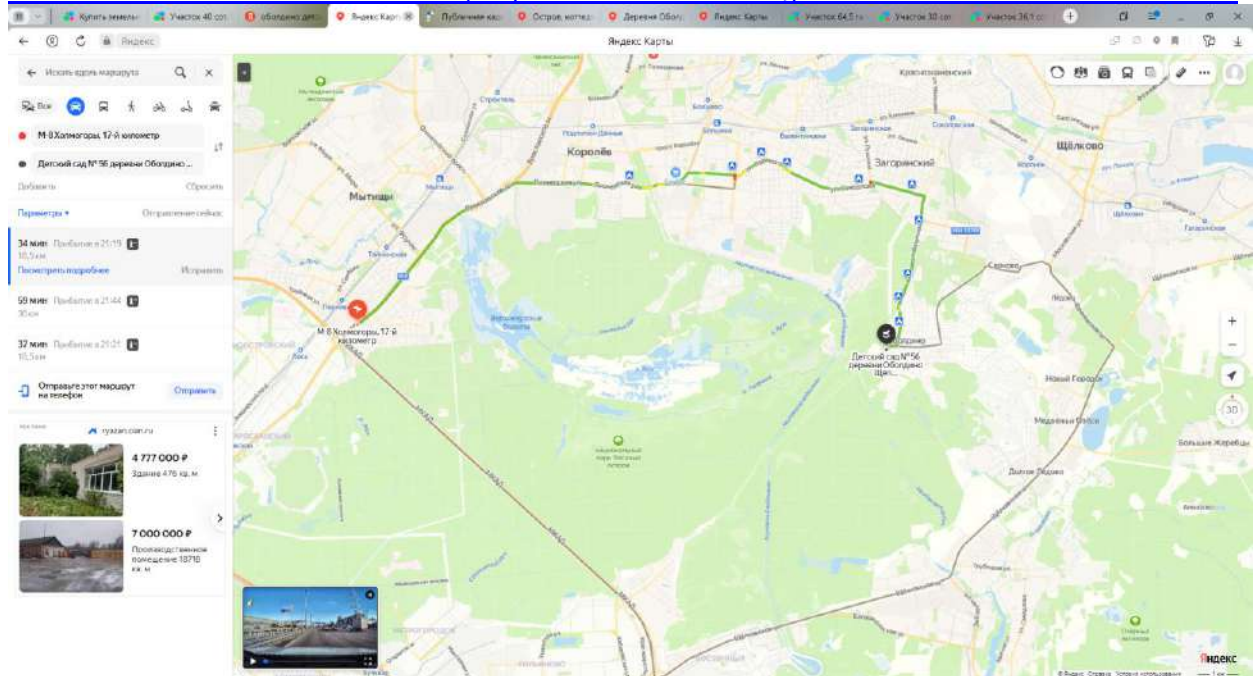
Подписаться на продавца



Сертификат с открытой датой на иммерсивное шоу с ужином

Сообщения

<https://yandex.ru/maps/?ll=37.825015%2C55.872666&mode=routes&rtex=55.885507%2C37.732000~55.880571%2C37.921798&rtt=auto&ruri=~ymapsbm1%3A%2F%2Fyandex.ru%3Foid%3D116249165954&z=13.03>




20. https://www.avito.ru/lesnye_polyany/zemelnye_uchastki/uchastok_33sot_izhs_2526744228

Участок 33 сот. (ИЖС) на продажу в Лесные Поляны | Продажа земельных участков в Лесные Поляны | Авито

Московская область · Земельный участок · Купить · Подземный (ИЖС)

Участок 33 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заветку



30 000 000 ₽
909 091 ₽ за сотку

8 915 470-26-08

Написать сообщение
Отвечает сразу 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаст? · Вот участок? · Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости
«Теплый Дом»
Агентство
На Авито с января 2013
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Контактное лицо
АН Теплый Дом

Об участке

Площадь: 33 сот · Расстояние от МКАД: 12 км

Сообщения

Участок 33 сот. (ИЖС) на продажу в Лесные Поляны | Продажа земельных участков в Лесные Поляны | Авито

Московская область, г. Пушкинский, с. Тарасовка, Санаторная ул.
Ярославское шоссе, 12 км

30 000 000 ₽
909 091 ₽ за сотку

8 915 470-26-08

Написать сообщение
Отвечает сразу 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!


Еще продаст? · Вот участок? · Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости
«Теплый Дом»
Агентство
На Авито с января 2013
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Контактное лицо
АН Теплый Дом

Расположение



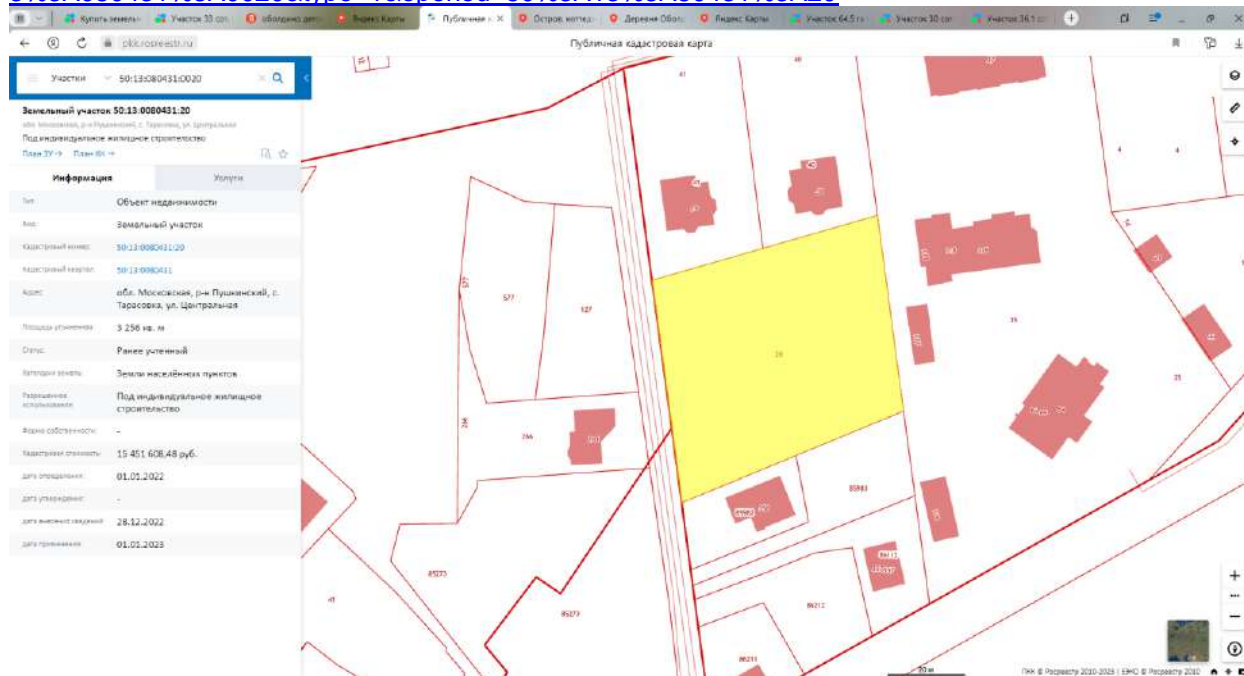
Описание

Объект №38263 Продался шикарный большой участок, 33 сотки, категория земель населенных пунктов, разрешение использования ИЖС, который расположен в престижном поселке "Лесные Поляны" (ранее с. Тарасовка), ул. Санаторная (не коттеджный поселок, платить взносы не надо). На участке воковые сосны и ели, разбиты дорожки, кадастровый номер 50 13 000431 0020. По границе участка проходит газ и электричество (15 кВт). Канализация и водопровод центральные. Удобный выезд на Ярославское шоссе (в скором времени будет дорога до Дмитровского шоссе) Елисейская платформа "Зеленый Бор". Дорога до участка заасфальтирована. Место тихое, Быстрый выезд на Ярославское шоссе. Содействие в получении СПЕЦИАЛЬНЫХ условий и ПРЕФЕРЕНЦИЙ по ипотеке. Консультация ЮРИСТА.

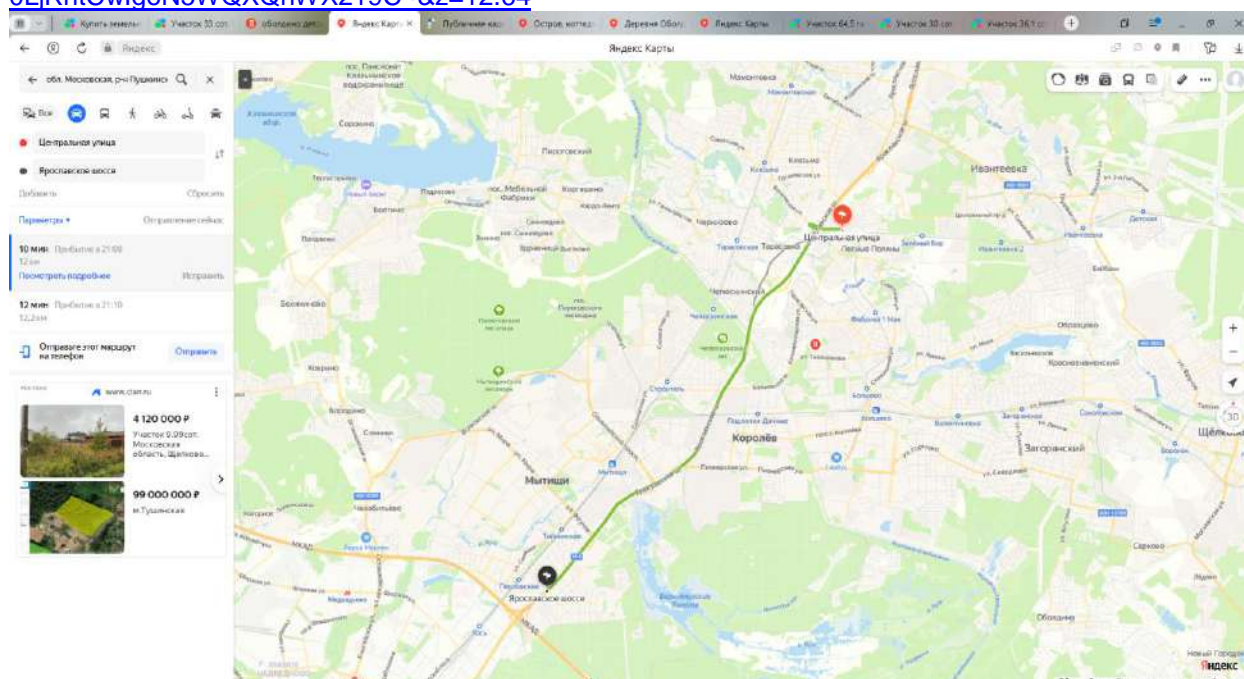
№ 2526744228 · 3 февраля в 10:45 · 413 просмотров (+2 сегодня) · Показать

Сообщения

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.52736417476124,37.94457712266254/19/@1b4ulz5d2s?text=50%3A13%3A080431%3A0020&type=1&opened=50%3A13%3A080431%3A20>



<https://yandex.ru/maps/20728/korolev/?ll=37.811245%2C55.932697&mode=routes&rtxt=55.964443%2C37.848529~55.888016%2C37.736949&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fdata%3DCqoxNjE0NzEyMTY5EqUB0KDQvtGB0YHQvNGPLCDQnNC%2B0YHQvtC%2B0LLRgdC60LDRjyDQvtCx0LvQsNGB0YLRIcWq0LPQvtGA0L7QvINGB0LRQvtC5INC%2B0LrRgNGD0LMg0J%2FRq9GI0LRQuNC90YHQvtC40LksINGB0LXQu9C%2BINci0LDRqNCw0YHQvtCy0LRQsCwg0KbQtdC90YLRqNCw0LvRjNC90LDRjyDRq9C70LjRhtCwlg0N5WQXQhWX219C~&z=12.64>



21. <https://afy.ru/shelkovskiy-rayon-dushonovo/kupit-uchastok/20003560049>

5 400 000 Руб. Участок 52.1 сот. (СНТ, ДНП), Купить земельный участок Душоново, Щелковский район, ID объекта - 20003560049

В базе 2 786 729 предложений от 1 29 438 агентств

Наличие: Дешевое, Земельные участки: Дешевые, Агентства: Недорогие, Риэлторы: Дешевые, Консультации: По недвижимости, PRO-аккаунт: путь к успеху

СЕРВИС БЕСПЛАТНЫХ КОНСУЛЬТАЦИЙ ОТ AFY. Задайте любой вопрос по недвижимости и получите ответ профессионалов. Получить бесплатную консультацию

Попытка в Афишу / Купить земельный участок в Афишу

Участок 52.1 сот. (СНТ, ДНП)

Земельный участок, площадь участка 52 соток

23 августа 2022, 10:00, ЛОЖЕВНИКОВ

Расположение: Местоположение: Россия, Псковская область, Щелковский район, Душоново

Информация об объекте: 52 соток, площадь участка

Описание объекта: Код объекта: 44037 лучшее предложение Земельный участок - 52 сотки - назначение: Для дачного строительства - Участок нестандартной формы(треугольной), сухой и ровный. Подъездная дорога к участку асфальтирована, от коммуникаций: электричество, магистральный газ по границе. Есть возможность разделить его на несколько участков или вывести объект коммерческой недвижимости (создать некое коммерческое партнерство). Хорошее расположение. Экологически чистое место, рядом лес и пруд, до ст. метро Щелковская - 40 км. на общественном транспорте добраться. Близко к объектам. В собственности более 5 лет на основании долгосрочный договор Дачное товарищество.

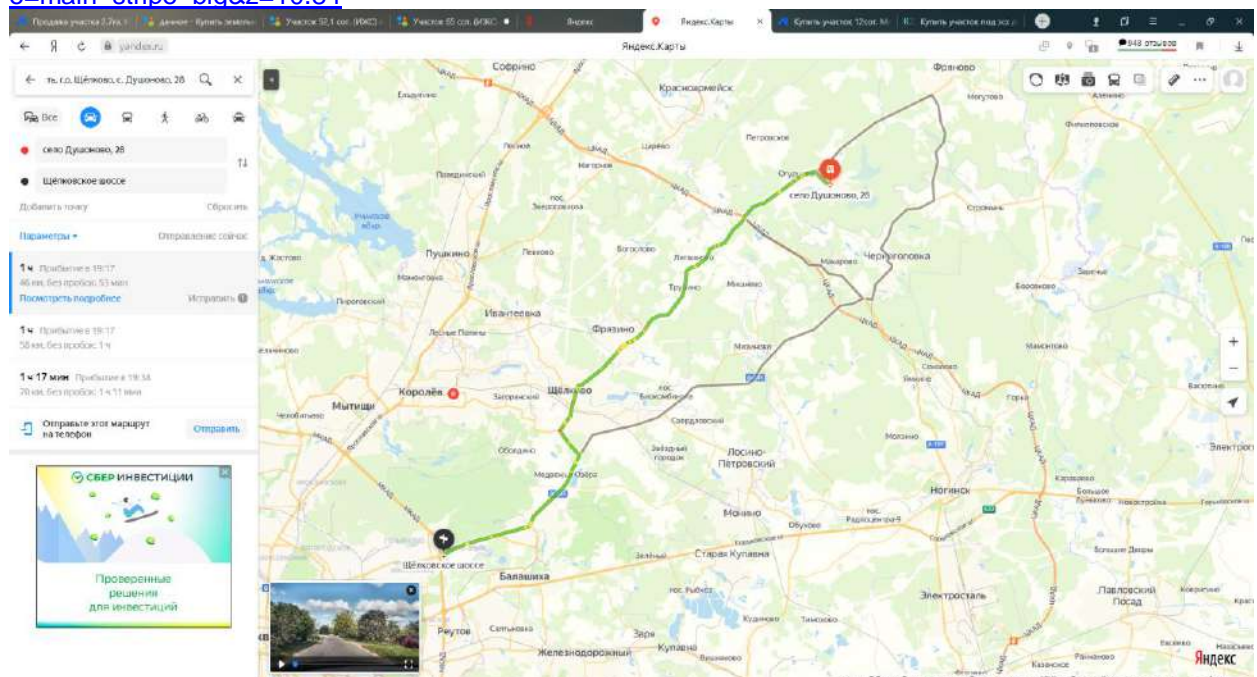
5 400 000 Р, 89 640 \$ или 89 640 €, Оценка стоимости

ВЛАДИС, 27,09/81,764-57,64

Я автор объявления

Поделиться объявлением

https://yandex.ru/maps/?ll=38.212317%2C55.932363&mode=routes&rtxt=56.059810%2C38.300292~55.814849%2C37.842873&rtt=auto&ruri=ymapsbm1%3A%2F%2Fgeo%3Fll%3D38.300%252C56.060%26spn%3D0.001%252C0.001%26text%3D%25D0%25A0%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2581%25D0%25B8%25D1%258F%252C%2520%25D0%259C%25D0%25BE%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25B0%25D1%258F%2520%25D0%25BE%25D0%25B1%25D0%25BB%25D0%25B0%25D1%2581%25D1%2582%25D1%258C%252C%2520%25D0%25B3%25D0%25BE%25D1%2580%25D0%25BE%25D0%25B4%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B9%2520%25D0%25BE%25D0%25BA%25D1%2580%25D1%2583%25D0%25B3%2520%25D0%25A9%25D1%2591%25D0%25BB%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25BE%252C%2520%25D1%2581%25D0%25B5%25D0%25BB%25D0%25BE%2520%25D0%2594%25D1%2583%25D1%2588%25D0%25BE%25D0%25BD%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25BE%252C%252028~&utm_source=main_stripe_big&z=10.84



Подтверждение категории земельного участка (приведен текст объявления, представленный в предыдущем отчете)

<https://afy.ru/shelkovskiy-rayon-dushonovo/kupit-uchastok/20003560049>

4 150 000 Руб. Участок 52,1 сот. (ИЖС). Купить земельный участок Душоново, Щелковский район, ЮО объекта - 20003560049

9 базис 4 420 000 предложения от 122 815 агентств
Душоново

Недвижимость
Дачи и дома

Новостройки
по доступным ценам

Земельные участки
Дачи и дома

Агентства
недвижимости

Консультации
по недвижимости

РЭО-анкету
отправить

+ ДОБАВИТЬ
ОБЪЯВЛЕНИЕ

СЕРВИС БЕСПЛАТНЫХ КОНСУЛЬТАЦИЙ ОТ АФЫ
Задайте любой вопрос по недвижимости и получите ответ профессионалов

Получить бесплатную консультацию

Недвижимость в Душонове / Купить земельный участок в Душонове /

Участок 52,1 сот. (ИЖС)

Земельный участок
площадь участка 52 соток

12 августа 2021

4 150 000 Руб.

56 890 \$ или 47 940 €

Оценка стоимости

Владислав

+7 (963) 182-38-78

Я автор объявления

Поделиться объявлением

4 150 000 Руб. Участок 52,1 сот. (ИЖС). Купить земельный участок Душоново, Щелковский район, ЮО объекта - 20003560049

9 базис 4 420 000 предложения от 122 815 агентств
Душоново

Недвижимость
Дачи и дома

Новостройки
по доступным ценам

Земельные участки
Дачи и дома

Агентства
недвижимости

Консультации
по недвижимости

РЭО-анкету
отправить

+ ДОБАВИТЬ
ОБЪЯВЛЕНИЕ

СЕРВИС БЕСПЛАТНЫХ КОНСУЛЬТАЦИЙ ОТ АФЫ
Задайте любой вопрос по недвижимости и получите ответ профессионалов

Получить бесплатную консультацию

Недвижимость в Душонове / Купить земельный участок в Душонове /

Участок 52,1 сот. (ИЖС)

Земельный участок
площадь участка 52 соток

12 августа 2021

4 150 000 Руб.

56 890 \$ или 47 940 €

Оценка стоимости

Владислав

+7 (963) 182-38-78

Я автор объявления

Поделиться объявлением

Расположение
Местоположение: [Россия](#), [Подмосковье](#), [Щелковский район](#), [Душоново](#), коттеджный поселок Душоновские Зори

Информация об участке
52 СОТОК
площадь участка

Описание объекта
Инвесторы в земельный участок 3 Категории земель: земли населенных пунктов. Расположен в Московской области, Щелковском районе, в с. Душоново. Общая площадь: 5206 кв. м (52 сот.) нестандартной формы (неполюбовной). Сухой и ровный. Асфальтированная подъездная дорога, коммуникации: электричество, магистральный газ по границе участка. Есть возможность разбить участок или возвести объект коммерческой недвижимости, хорошее расположение. Экологически чистое место, рядом лес и пруд, от ст. метро Щелковская - 40 км (на общественном транспорте 40 минут). Один собственник. В собственности более 5 лет. Код объекта: 44037 коттеджный поселок Душоновские Зори.

Подтверждение категории и вида разрешенного использования земельного участка (приведен текст объявления, представленный в предыдущем отчете)

https://www.avito.ru/chernogolovka/zemelnye_uchastki/uchastok_521_sot_izhs_2046385444

Продажа участка 52,1 сот. (ИЖС) | Продажа земельных участков в Черноголовке | Авито


Дом Бизнес | Машину | Помощь

Авито | Авто | Недвижимость | Работа | Услуги | Поиск

Земельные участки | Москва и Московская | Метро / направление | Поиск

Участок 52,1 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Добавить заметку | 13 февраля в 20:18



~ 4 250 000 ₽

Кредит наличными под залог:
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 965 182-38-78

Написать сообщение
Отвечает менее 30 минут

Владис
Агентство

Подписаться на продавца


Контактное лицо:
Шибзова Анна Павловна

№ 2046385444, ☎ 516 (+4)

Площадь: 52,1 сот

Московская область, г.о. Щелково, с. Дулово, 28
Франковское шоссе

Скачать карту



Продаю земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов
Разрешенное использование: для дачного строительства. Расположен в Московской области, Щелковском районе, в старинном селе Дулово. Общая площадь: 52,08 кв. м (52 сот.) Нестандартной формы (треугольной). Коммунация: магистральный газ, электричество по границе участка.
Хорошее расположение. Экологически чистое место. Вся инфраструктура в легкой доступности.
от ст. метро Щанковская - 40 км (на общественном транспорте 40 минут)
Показы по договоренности
Код объекта: 44/037

СКИДКИ
ЗА БОНУСЫ

150 руб.
349 руб.

Дарим скидки за бонусы в ОКЕИ

Скачать сертификаты скид. Подробнее

Skillbox
Профессия
Графический
дизайнер

Получи курс
со скидкой 40%

Записаться

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 03.03.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|---------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| (код объекта недвижимости) | | | |
| Лист № _____ | Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 03.03.2021 № 99/2021/378687695 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:15:0040103:34 | |

| | |
|--|---|
| Номер кадастрового квартала: | 50:15:0040103 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 08.07.2004 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | обл. Московская, р-н Балашихинский, Восточнее деревни Абрамцево |
| Площадь: | 44000 кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 153677040 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 50:15:0040103:29 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | 50:15:0040103:48; 50:15:0040103:47 |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| | | | |
|---------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| (код объекта недвижимости) | | | |
| Лист № _____ | Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 03.03.2021 № 99/2021/378687695 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:15:0040103:34 | |

| | |
|--|--------------------------|
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | личное строительство |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков: | данные отсутствуют |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| | |
|--|---|
| Земельный участок | |
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № _____ Раздела 1 | Всего листов раздела 1 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____ |
| 03.03.2021 № 99/2021/378687695 | |
| Кадастровый номер: | 50:15:0040103:34 |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Манджиева Мария Александровна |
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись |
| | инициалы, фамилия |

МП.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

| | |
|---|--|
| Земельный участок | |
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № _____ Раздела 2 | Всего листов раздела 2 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____ |
| 03.03.2021 № 99/2021/378687695 | |
| Кадастровый номер: | 50:15:0040103:34 |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сельскохозяйственный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент" |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Долевая собственность, № 50-50-15/059/2013-110 от 11.06.2013 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| вид: | Аренда, весь объект |
| дата государственной регистрации: | 11.06.2013 |
| номер государственной регистрации: | 50-50-15/059/2013-196 |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение | с 11.06.2013 по 01.04.2043 |
| 3.1.1. объект недвижимости: | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |
| основание государственной регистрации: | Общество с ограниченной ответственностью "Пятый Квартал", ИНН: 7703540034 |
| 3. | Доверительное управление, Московская область, Балашихинский район, Восточнее деревни Абрамцево, кад. № 50:15:0040103:34, Земельный участок для дачного строительства, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 44 000 кв. м |
| вид: | 11.06.2013 |
| дата государственной регистрации: | 50-50-15/059/2013-110 |
| номер государственной регистрации: | с 11.06.2013 по 30.11.2025 |
| 3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |
| основание государственной регистрации: | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Резерв Эссет Менеджмент", ИНН: 7718784153 |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве: | Правила доверительного управления "Сельскохозяйственный" от 28.10.2011, зарегистрированы ФСФР России 06.12.2011 за №2271 |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования: | не зарегистрировано |
| 6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |

| | | |
|-----|--|--------------------|
| 8. | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | |
| 9. | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| 10. | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| 11. | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3

| | | | |
|--------------------------------|-----------|-------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| (код объекта недвижимости) | | | |
| Лист № _____ | Раздела 3 | Всего листов раздела 3: _____ | Всего разделов: _____ |
| 03.03.2021 № 99/2021/378687695 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:15:0040103:34 | |

| | | | |
|---|-----------------------|--|--|
| План (чертеж, схема) земельного участка | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1: данные отсутствуют | Условные обозначения: | | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---------------------------------------|--------------------|---|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| (инд. объекта недвижимости) | | | |
| Лист № _____ | Раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 03.03.2021 № 99/2021/378687695 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:15:0040103:34 | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|------------|------------|-----------------------------------|---|
| Система координат: МСК-50, зона 2 | | | | |
| Зона № _____ | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 477802.75 | 2210049.78 | данные отсутствуют | 7.5 |
| 2 | 477877.66 | 2210121.27 | данные отсутствуют | 7.5 |
| 3 | 478046.62 | 2210028.13 | данные отсутствуют | 7.5 |
| 4 | 478038.88 | 2210016.27 | данные отсутствуют | 0.1 |
| 5 | 477978.25 | 2209923.15 | данные отсутствуют | 0.1 |
| 6 | 477975.81 | 2209919.41 | данные отсутствуют | 0.1 |
| 7 | 477934.09 | 2209851.13 | данные отсутствуют | 0.1 |
| 8 | 477932.13 | 2209848.01 | данные отсутствуют | 7.5 |
| 9 | 477923.46 | 2209853.46 | данные отсутствуют | 7.5 |
| 10 | 477919.34 | 2209853.14 | данные отсутствуют | 7.5 |
| 11 | 477914.47 | 2209852.77 | данные отсутствуют | 0.1 |
| 12 | 477910.95 | 2209855.39 | данные отсутствуют | 7.5 |
| 13 | 477863.62 | 2209888.75 | данные отсутствуют | 7.5 |
| 14 | 477853.02 | 2209896.82 | данные отсутствуют | 7.5 |
| 15 | 477847.8 | 2209893.6 | данные отсутствуют | 7.5 |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | М.П. | |

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|---------------------------------------|--------------------|---|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| (инд. объекта недвижимости) | | | |
| Лист № _____ | Раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2 : _____ | Всего разделов: _____ |
| 03.03.2021 № 99/2021/378687695 | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:15:0040103:34 | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|------------|------------|-----------------------------------|---|
| Система координат: МСК-50, зона 2 | | | | |
| Зона № _____ | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 16 | 477840.83 | 2209898.24 | данные отсутствуют | 7.5 |
| 17 | 477846.45 | 2209901.94 | данные отсутствуют | 7.5 |
| 18 | 477745.11 | 2209978.69 | данные отсутствуют | 7.5 |
| 19 | 477736.74 | 2209983.94 | данные отсутствуют | 7.5 |
| 20 | 477733.66 | 2209983.86 | данные отсутствуют | 0.1 |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | М.П. | |

ПОЛУЧЕНО

11.07.13

ДОГОВОР
аренды земельного участка

КОПИЯ

Московская область, г. Балашиха

«01» апреля 2013 года

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское» (зарегистрировано «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045000713845, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 007126313, выданным «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 53, ИНН 5001048269, КПП 500101001, р/с 40703810200000024198 в ОАО АКБ "ПРОБизнесБАНК", к/с 30101810600000000986, БИК 044525986), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Злобиной Ольги Витальевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьино-родинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Серова Павла Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», 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 44 000 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для дачного строительства, кадастровый номер: 50:15:0040103:34, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Протокола общего собрания членов НП «Покровское» №5 от 30.10.2007г. и Акта приема-передачи земельного участка от 30.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» марта 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-15/069/2007-124, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «20» февраля 2013 года серия 50-АД № 789993 (повторное, взамен свидетельства: серия 50-НВ № 387097, дата выдачи 07.03.2008; серия 50-НД № 921621, дата выдачи 29.04.2010), далее именуемый «Объект».

1.2. Срок аренды Объекта по настоящему договору составляет 30 (Тридцать) лет.

1.3. Настоящим Арендодатель подтверждает, что Объект никому не продан, не находится под арестом, в залоге, не является предметом спора, зарегистрированных в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитуты или иных обременений правами третьих лиц не имеется.

1.4. Объект передается Арендодателем Арендатору по акту приема-передачи в трехдневный срок с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Объект предоставляется в аренду для дачного строительства.

1

КОПИЯ ВЕРНА

подпись

Представитель по доверенности
Д.В. Горин

2. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

2.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 4000 (Четыре тысячи) рублей, НДС не облагается на основании п. 3 ст. 346.1 НК РФ.

2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором два раза в год, до 15 числа первого месяца следующего за отчетным полугодием.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право:

- использовать Объект в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора и законодательством РФ;
- сдавать Объект в субаренду, без согласия Арендодателя. При этом Стороны договорились, что настоящим Арендодатель выражает свое согласие на сдачу Арендатором Объекта в субаренду и отдельного согласия Арендодателя не требуется;
- осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.

3.2. Арендатор обязан:

- использовать Объект в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Объекте в соответствии с законодательством РФ;
- своевременно произвести выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
- при использовании Объекта не нарушать права других землепользователей и природопользователей;
- выполнять иные требования, предусмотренные законодательством РФ.

3.3. Арендатор не вправе:

- без письменного согласия Арендодателя передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив;

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель имеет право:

- осуществлять контроль использования Объекта;

4.2. Арендодатель обязан:

- передать Арендатору Объект по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора;
- письменно уведомлять Арендатора об изменении платежных и почтовых реквизитов.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору они несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

5.2. Ответственность Сторон за нарушения условий Договора, вызванные действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в суде.

7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться законодательством РФ.

8.2. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.3. Руководствуясь п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к их отношениям, возникшим с момента подписания Сторонами настоящего договора до момента государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

8.4. Настоящий договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

| Арендодатель: | Арендатор: |
|---|---|
| <p>Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское» Место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 53; ИНН 5001048269, КПП 500101001, ОГРН 1045000713845 Банковские реквизиты: р/с 40703810200000024198 в ОАО АКБ "ПРОБИЗНЕСБАНК", к/с 30101810600000000986, БИК 044525986</p> | <p>ООО «ПятыйКвартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьиноорошинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225</p> |
| <p>Директор</p>  <p>/О.В. Злобина/</p> | <p>Генеральный директор</p>  <p>/П.В. Серов/</p> |

Акт приема-передачи
по договору аренды земельного участка от 01.04.2013г.

Московская область, г. Балашиха

«01» апреля 2013 года

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское» (зарегистрировано «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045000713845, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 007126313, выданным «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 53, ИНН 5001048269, КПП 500101001, р/с 40703810200000024198 в ОАО АКБ "ПРОБИЗНЕСБАНК", к/с 30101810600000000986, БИК 044525986), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Директора Злобиной Ольги Витальевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Марьиноорошинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Серова Павла Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», подписали настоящий акт к договору аренды земельного участка от 01.04.2013, далее – «Договор», о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передал во временное пользование Арендатору, а Арендатор принял следующий земельный участок:

- земельный участок общей площадью 44 000 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для дачного строительства, кадастровый номер: 50:15:0040103:34, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Протокола общего собрания членов НП «Покровское» №5 от 30.10.2007г. и Акта приема-передачи земельного участка от 30.10.2007г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «07» марта 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-15/069/2007-124, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «20» февраля 2013 года серия 50-АД № 789993 (повторное, взамен свидетельства: серия 50-НВ № 387007, дата выдачи 07.03.2008; серия 50-НД № 921621, дата выдачи 29.04.2010), далее именуемый «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приема-передачи Арендодатель передал на правах аренды Объект в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободным от прав третьих лиц, не проданным, не находящимся под арестом, в залоге, не являющемся предметом спора, не обремененным зарегистрированными в установленном действующим законодательством РФ порядке сервитутами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор принял от Арендодателя Объект в том состоянии, как он есть в день подписания настоящего акта и пригодным для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемом Объекте не обнаружено.

4. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что по передаваемому Объекту претензий у Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

| Арендодатель: | Арендатор: |
|---|---|
| <p>Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское» Место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 53; ИНН 5001048269, КПП 500101001, ОГРН 1045000713845 Банковские реквизиты: р/с 40703810200000024198 в ОАО АКБ "ПРОБИЗНЕСБАНК", к/с 30101810600000000986, БИК 044525986</p> | <p>ООО «ПятыйКвартал» Место нахождения: 123022, Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9; ИНН 7703540034, КПП 770301001, ОГРН 1057746093943 Банковские реквизиты: СБЕРБАНК РОССИИ ОАО г. Москва; Марьиноорощинское ОСБ №7981 г. Москва, р/с: 40702810538050108696 к/с: 30101810400000000225 БИК: 044525225</p> |
| <p>Директор</p>  <p>/О.В. Злобина/</p> | <p>Генеральный директор</p>  <p>/П.В. Серов/</p> |

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Московской области

Номер регистрационного округа **50**

Происходила государственная регистрация *аренда*

Дата регистрации **11 июля 2013**

Номер регистрации **50-50-05/2013-196**

Регистратор *Сажин М. И.*



экземпляр/counterpart
ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Everest Asset Management LLC

Соглашение о замене стороны

к Договору аренды земельного участка от 01.04.2013г.

г. Москва

«30» августа 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Новый арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны,

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское», в лице Директора Злобиной Ольги Витальевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», со второй стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Харитоненко Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с третьей стороны,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение о замене стороны (далее – «Соглашение») к Договору аренды земельного участка от 01.04.2013г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с переходом права собственности на земельный участок общей площадью 44 000 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для дачного строительства, кадастровый номер: 50:15:0040103:34, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево, далее – «Земельный участок», от Арендодателя к Новому арендодателю, учитывая положения п.1. ст.617 ГК РФ, с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, «11» июня 2013 года, все права Арендодателя по Договору переходят к Новому арендодателю.

2. Подписанием настоящего Соглашения Стороны подтверждают факт передачи документов, удостоверяющих права требования Арендодателя к Арендатору. Оформление отдельного акта приема-передачи документов не требуется.

3. С момента подписания настоящего Соглашения Арендатор обязуется уплачивать арендную плату и все иные платежи, предусмотренные Договором за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Новому арендодателю, по его реквизитам, указанным в настоящем Соглашении.

4. Стороны подтверждают, что неосновательно полученной арендной платы или авансовых платежей за период, начиная с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю, у Арендодателя не имеется.

5. Настоящим Арендатор подтверждает, что извещен о том, что Новый арендодатель находится на общей системе налогообложения и является плательщиком НДС.

6. В случае поступления на расчетный счет Арендодателя денежных средств в уплату арендной платы или иных платежей по Договору за период с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок, Арендодатель обязан вернуть указанные денежные средства на расчетный счет Арендатора.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Новому арендодателю.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному – для каждой из Сторон. Все экземпляры идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

Адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель:

Некоммерческое партнерство «Содействие развитию рынка доступного жилья Покровское» зарегистрировано «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области за основным государственным регистрационным номером 1045000713845, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 087126313, выданным «14» октября 2004 года Инспекцией МНС России по г. Балашихе Московской области, место нахождения: 143900, Московская область, Балашихинский р-н, г. Балашиха, пр-кт Ленина, д. 53, ИНН 5001048269, КПП 500101001, р/с 40703810200000024198 в ОАО АКБ "ПРОБИЗНЕСБАНК", к/с 30101810600000000986, БИК 044525986

Директор Злобина Ольга Витальевна



Новый Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Эверест Эссет Менеджмент»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

местонахождение: 127051, г. Москва, Крапивинский пер., д. 3, стр. 1, ИНН 7707620354, КПП 770701001, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в ГПБ (ОАО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Горин Денис Васильевич (действующий на основании доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 11-5)

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ОАО СБЕРБАНК РОССИИ, г. Москва, Мариинское ОСБ №7981 г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор Харитоненко Сергей Александрович



Handwritten signature

ПОЛУЧЕНО

24 НОЯ 2016

Дополнительное соглашение № 1
к Договору аренды земельного участка от «01» апреля 2013 г.

Московская область, г. Балашиха

«10» октября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Линыры Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды земельного участка от «01» апреля 2013 г. (далее по тексту – «Договор»), зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «11» июня 2013 года, номер регистрации 50-50-15/059/2013-196, о нижеследующем:

1. Стороны договорились дополнить Договор пунктом 8.5. следующего содержания:

«8.5. Настоящим Стороны договорились, что Арендатор обязуется выкупить Объект в собственность до момента ввода в эксплуатацию первого из построенных на территории Объекта объектов недвижимости, при этом Цена Объекта по договору о выкупе будет не ниже стоимости Объекта, указанной в отчете оценщика ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», используемом для целей определения стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и действующем на момент заключения договора о выкупе Объекта.

Цена выкупа Объекта должна быть оплачена Арендатором Арендодателю в срок не позднее чем через три месяца с даты заключения Сторонами договора о выкупе Объекта в собственность Арендатора.

Арендные платежи, уплачиваемые Арендатором по настоящему Договору в цену выкупа Объекта не включаются.».

2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его государственной регистрации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), местонахождение: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4, комн. № 19, зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва, к/с 30101810200000000823, БИК 044525823, в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данышиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 1-1385

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «Пятый Квартал»

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, ИНН 7703540034, КПП 770301001, р/с 40702810538050108696 в ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225, в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава.

| | |
|---|------------------------------|
| Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области | |
| Номер регистрационного округа | Дополнительного |
| Произведена государственная регистрация | Соглашения |
| Дата регистрации | 15 ноя 2016 |
| Номер регистрации | 50-50/2016-31/016/2016-157/1 |
| Регистратор | (ФИО) |



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

| | |
|---|--|
| Полное наименование некоммерческой организации | Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» |
| Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации | НП «АРМО» |
| Место нахождения некоммерческой организации | 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19 |
| Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган) | Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна |
| Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков | 04.07.2007 |
| Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков | 0002 |

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063 от 15.11.2016 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская

(Ф.И.О.)



Москва







ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 220005-035-000163 от 21.11.2022 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

| | |
|---------------------------------------|---|
| 1. Страховщик | ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 |
| 2. Страхователь | Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, кем): 21.05.2002 г., отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области, код подразделения 502-009 |
| 3. Объект страхования: | 3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. |
| 4. Страховой случай: | 4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. |
| 5. Страховая сумма. Страховая премия. | 5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора. |
| 6. Срок действия договора | 6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. |



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

| | |
|--|--|
| 1. Страховщик | ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 |
| 2. Страхователь | ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Лутенко |
| 3. Объект страхования: | 3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |
| 4. Страховой случай: | 4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. |
| 5. Страховая сумма. Страховая премия. | 5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора. |

| | |
|--|---|
| 6. Срок действия договора | 6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия. |
| 7. Определение размера страховой выплаты | 7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ. |
| 8. Заключительные положения | 8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой. |
| Приложения: | Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. |

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков



М.П. Г.Р.Орьева
На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
174 (Сто семьдесят четыре) страницы.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко