

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



P.C. Луценко

**ОТЧЕТ № РЭМ/23-271
от 22 мая 2023 года**

Оценка справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, планируемого к включению 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 оценки Дополнительное соглашение № 271 к Договору № УКЭ-11/02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 25 октября 2011 г.

оценщиком оценки объекта

(объектов) оценки

Дата проведения оценки: 22 мая 2023 г.

Дата составления отчета: 22 мая 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	8
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	29
2.5. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки	29
III АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	30
3.1. Общие положения	30
3.2. Анализ рынка недвижимости	30
IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	89
4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	89
V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ	91
5.1. Общие положения	91
5.2. Основные понятия оценки	91
5.3. Общее описание методов оценки земельных участков	92
5.4. Согласование результатов оценки	99
VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ	100
6.1. Выбор подходов и методов оценки	100
6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом	101
6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом	127
6.4. Согласование результатов оценки	127
VII. ВЫВОДЫ	128
VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ	129
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	131
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	193

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.

«22» мая 2023 г.

Уважаемая Елена Валентиновна!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 271 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, планируемого к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», а именно:

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

Оценка проведена по состоянию на 22 мая 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, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, планируемого к включению 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:

110 315 763

**(Сто десять миллионов трехста пятнадцать тысяч семьсот шестьдесят три)
рубля**

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 № 271 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, планируемый к включению в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

Таблица 1.

Перечень и характеристики земельного участка, который является объектом оценки

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

Состав объекта оценки – отдельных частей объект оценки не имеет.

Права на объект оценки - по состоянию на дату оценки объект оценки принадлежит на праве собственности юридическому лицу: Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир», ИНН: 5001078418.

После включения объекта оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», объект оценки будет принадлежать на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

Таблица 2.

Данные об ограничениях и обременениях прав на объект оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Доверительное управление	Аренда	Прочие обременения, ограничения, особые условия использования (залог, ипотека и т.д.)
1	50:15:0000000:191	отсутствует	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015 г. с Соглашением от 30.11.2015 г. о частичном расторжении Договора аренды земельных участков от 01.08.2015 г. и Дополнительным соглашением № 1 от 30.01.2018 г. к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	отсутствуют, за исключением указанных в выписке из ЕГРН (при наличии таких)

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

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

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

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

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

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – **22.05.2023 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 N 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки – 22.05.2023 г.**6. Специальные допущения, иные существенные допущения.**

Специальные допущения – отсутствуют.

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

Стоимость объекта оценки определяется без учета капитальных строений и сооружений, находящихся на оцениваемом земельном участке (при наличии таковых).

7. Ограничения оценки.

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

Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта оценки.

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действително 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 объекта, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки 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	Чужмаков Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3199-16 от 15.11.2016 г. (регистрационный № 2063 от 15.11.2016 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Негосударственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга», диплом о профессиональной переподготовке 772403000782, регистрационный номер 3442, дата выдачи 11.02.2016 г. Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 025682-1 от 22.07.2021 г., квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 025683-2 от 22.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2016 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». +7 (495) 229 – 49 - 71 141091, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110. chuzhmakov@ramb-price.ru
Номер контактного телефона оценщика	
Почтовый адрес оценщика	
Адрес электронной почты оценщика	
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 страховании ответственности юридического лица	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица № 220005-035-000162 от 21.11.2022 г., выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. Страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

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

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

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

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.

Применимые 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 оцениваемого объекта. Таким образом, согласно п. 7 «Общие требования к проведению оценки (ФСО №7)» при выполнении оценки предполагается, что состояние окружающей среды – удовлетворительное;
- в ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях (или других источниках информации) или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 10 ФСО III в части сбора информации, достаточной

для определения стоимости объекта (объектов) оценки оценщик уточнял характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа;

- количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки и иные ценообразующие факторы определялись на основании документов, предоставленных заказчиком;
- 24 февраля 2022 г. Президент РФ Владимир Путин принял решение о проведении специальной военной операции на территории ДНР и ЛНР с дальнейшей демилитаризацией Украины, соответственно в условиях проведения специальной военной операции на территории ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях, с дальнейшей демилитаризацией Украины, общедоступная информация и методический инструментарий, по независящим от оценщика объективным причинам, не позволяют достоверно спрогнозировать влияние указанных факторов на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки;
- выполненные расчеты для условий сценария социально-экономического развития, без условий влияния проведения специальной военной операции, являются корректными. При развитии ситуации социально-экономического развития по иному сценарию (с учетом влияния проведения специальной военной операции), результат оценки может быть иным;
- после даты оценки, в условиях длительного (затяжного) проведения специальной военной операции, итоговая величина стоимости объекта (объектов) оценки, определенная в настоящем отчете, может существенно измениться;
- расчет стоимости объекта оценки проводится при условии отсутствия на нём объектов капитального строительства, если такие имеются, т.е. оцениваемый земельный участок рассматривается как свободный (незастроенный);
- информации предоставленной заказчиком, достаточно, чтобы сформировать мнение об объекте оценки и определить его стоимость; оцениваемый земельный участок не изменил свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение его стоимости, а именно:
 - подлежащий оценке земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов;
 - вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для сельскохозяйственного производства;
 - из проведенного правового анализа документов предоставленных заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объекта оценки в соответствии с видом разрешенного использования не выявлено;
 - заведенных/подключенных коммуникаций на оцениваемом земельном участке нет – электроснабжение, водоснабжение, газопроводы высокого и среднего давления проходят по границе оцениваемого земельного участка;
 - состояние подъездных дорог до оцениваемого земельного участка оценивается как удовлетворительное – грунтовая дорога до самого участка, подъезд машин и спецтехники обеспечен.

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

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Кадастровый номер	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный*) подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость, руб.
1	50:15:0000000:191	не применяется	не использовался	110 315 763	110 315 763

* - 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.

В процессе оценки оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта (объектов) оценки, достаточной для определения стоимости объекта (объектов) оценки, принимая во внимание её достоверность, надежность и существенность для целей оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта (объектов) оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, достоверную, надежную, существенную и достаточную для определения стоимости объекта (объектов) оценки;
- информацию о рынке объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его (их) стоимость.

Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

- 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 неоднозначное толкование или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а также данные из открытых источников¹, 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, достоверности, надежности и существенности с учетом принятых допущений и ограничений к оценке.

1.11. Методология определения справедливой стоимости

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

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

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

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

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

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

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

Основные этапы определения справедливой стоимости нефинансового актива.

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

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

Выполнение указанного пункта заключается в описании объекта оценки.

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

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

2. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

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

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в

расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

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

3. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

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

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

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

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

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

посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

Иерархия исходных данных:

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

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

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ II. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

Таблица 3.

Перечень документов, полученных от заказчика в качестве исходных данных

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	Форма представления документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	№ КУВИ-001/2023-112641954 от 16.05.2023 года	копия
2	Договор аренды земельных участков	б/н от 01.08.2015 г.	копия
3	Соглашение о частичном расторжении Договора аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	б/н от 30.11.2015 г.	копия
4	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.	№ 1 от 30.01.2018 г.	копия

Источник: 1. Данные заказчика.

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

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

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

Общее описание объекта (объектов) оценки.

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

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

Отдельных частей объект оценки не имеет.

Имущественные права, связанные с объектом (объектами) оценки.

По состоянию на дату оценки объект оценки принадлежит на праве собственности юридическому лицу: Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир», ИНН: 5001078418.

После включения объекта оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», объект оценки будет принадлежать на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов будущих 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. После включения объекта оценки в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Резерв Эссет Менеджмент», объект оценки будет иметь ограничения прав и обременения в виде доверительного управления.

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

В соответствии со статьей 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управлению) 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 управлению. 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	
Наименование показателя	Значение показателя
Реквизиты Договора	Договор аренды земельных участков от 01.08.2015 г. с Соглашением от 30.11.2015 г. о частичном расторжении Договора аренды земельных участков от 01.08.2015 г. и Дополнительным соглашением № 1 от 30.01.2018 г. к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.
Арендодатель	Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир»
Арендатор	Общество с ограниченной ответственностью «ПятыйКвартал»
Период действия Договора аренды	30 лет с 01.08.2015
Цель аренды	для сельскохозяйственного производства
Ежемесячная арендная плата	2 130 руб., НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

а) в соответствии с п. 6 «Задания на оценку»;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

так как оцениваемый земельный участок оценивается как незастроенный.

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

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

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

1. Вид использования и (или) зонирование.

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

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

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

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

Таблица 5.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
1	50:15:0000000:191	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства

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 (по состоянию на 2021).

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные, краевые центры; столицы республик; города Федерального значения – Т3 № 1 «Центр региона»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – Т3 № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – Т3 № 3 (Райцентры с развитой промышленностью); райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – Т3 № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – Т3 № 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 – Т3 № 1; центры деловой активности – Т3 № 2; зоны автомагистралей – Т3 № 3; индивидуальные жилые дома – Т3 № 4;

высотная (многоквартирная) жилая застройка – ТЗ № 5; окраины города, промзоны – ТЗ № 6). В ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

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

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны.	I
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», «гостиники» 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 П.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	Адрес объекта
1	50:15:0000000:191	Московская область, Балашихинский район (в районе д. Дятловка КП «Купавна Сити»)

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

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

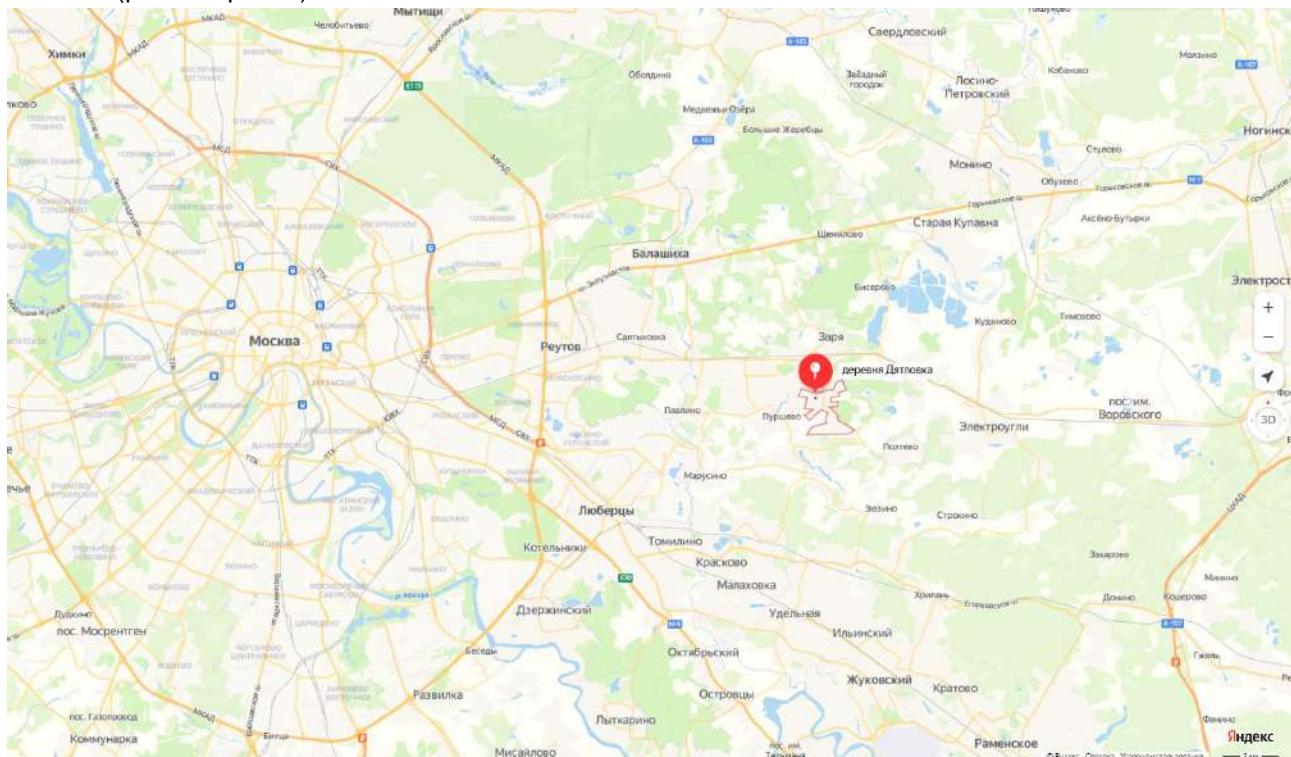


Рис. 1. Местоположение объекта оценки.

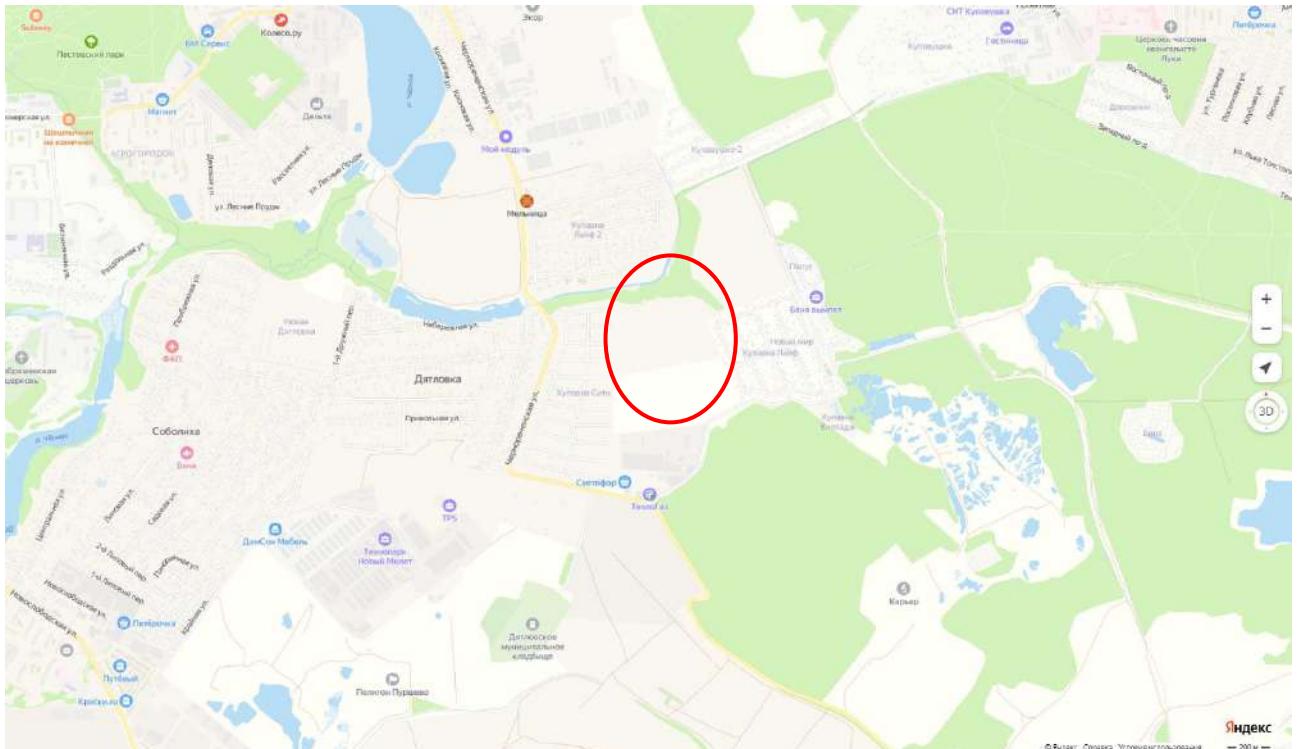


Рис. 2. Местоположение объекта оценки.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 7.

Таблица 7.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД*
1	50:15:0000000:191	в пределах от 15 км до 30 км от МКАД	не определялась, та как объект расположен вне города	19 км по Носовихинскому шоссе

Подтверждение информации

* - значение данного показателя определено с использованием сервиса «Яндекс.Карты», путем построения маршрута на автомобиле от местоположения объекта оценки до пересечения указанного 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/>
https://yandex.ru/maps/10716/balashiha/?from=tabbar&ll=38.013111%2C55.723302&mode=routes&rttext=55.736785%2C38.085632-55.744088%2C37.842328&rtt=auto&rurl=~&source=serp_navig&z=12

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

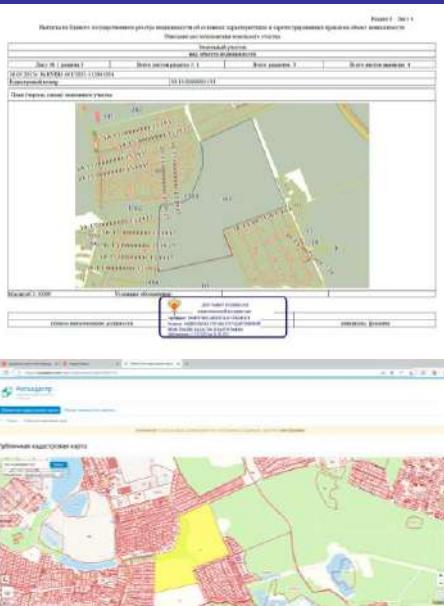
При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта (объектов) оценки:

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

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

Таблица 8.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

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

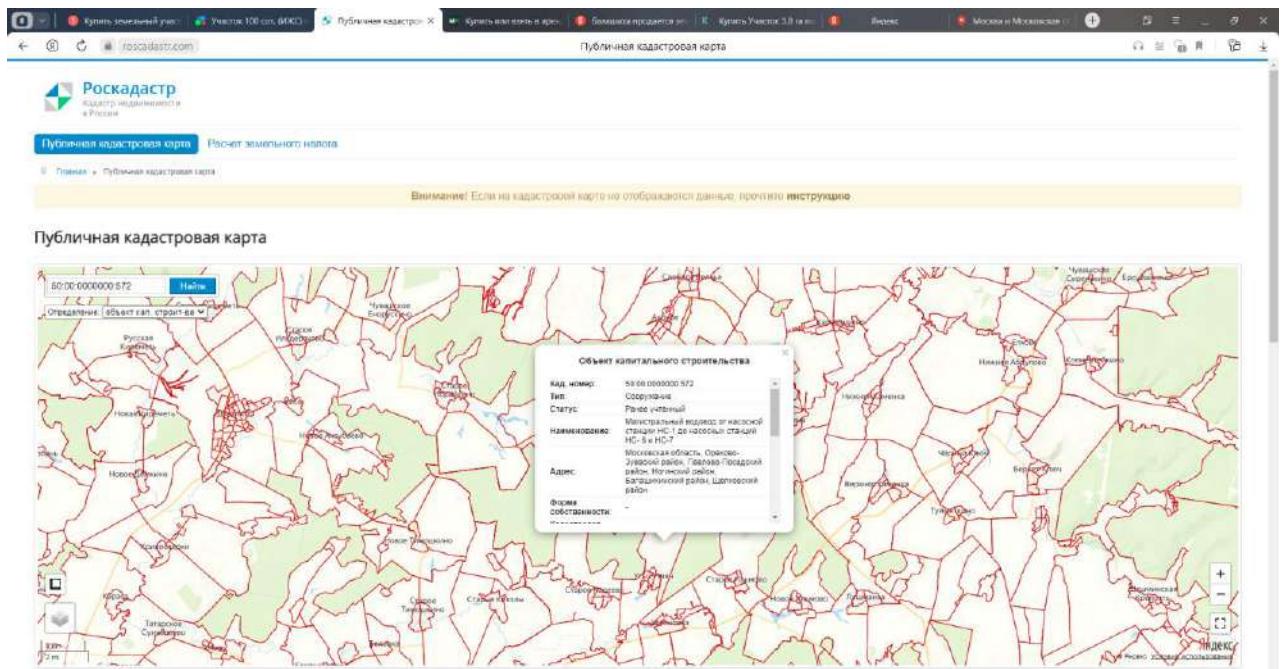
Источник: 1. Анализ оценщиком документов, предоставленных в табл. 3.

2. Публичная кадастровая карта ([roskadastr.com](https://roskadastr.com/map?ysclid=lhunq1n0sx769425753)) (<https://roskadastr.com/map?ysclid=lhunq1n0sx769425753>)

Также в выписке из ЕГРН на оцениваемый земельный участок указано, что в пределах земельного участка расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами: 50:00:0000000:572, 50:15:0000000:148581, 50:15:0071201:465.

Сведения об указанных объектах недвижимости представлены ниже:

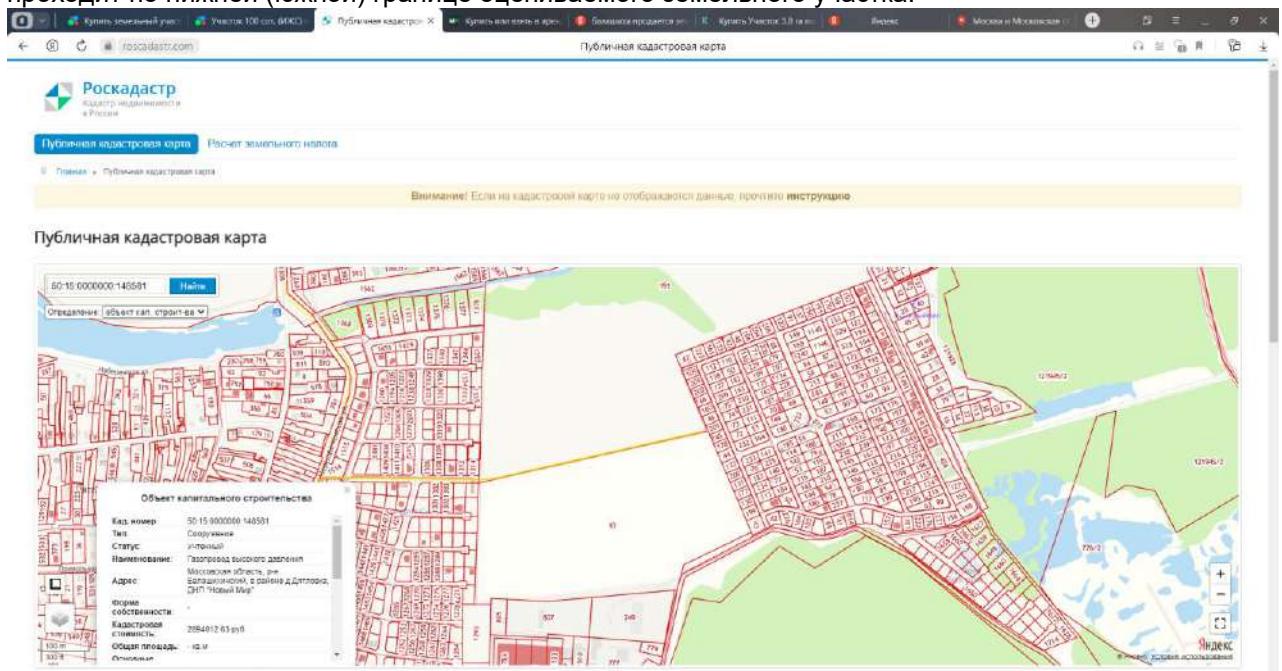
Объект с кадастровым номером: 50:00:0000000:572 - магистральный водовод от насосной станции НС-1 до насосных станций НС- 6 и НС-7, без определения координат на местности:



Кадастровые карты Российской Федерации

Источник: 1. <https://roskadastr.com/map>.

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



Кадастровые карты Российской Федерации

Источник: 1. <https://roskadastr.com/map>.

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

Публичная кадастровая карта

Внимание! Если на кадастровой карте не отображаются данные, прочтите [инструкцию](#)

Кадастровые карты Российской Федерации
Источник: 1. <https://roskadastr.com/map>.

Результаты фотографирования (осмотра) объекта (объектов) оценки представлены на фото 1-14.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.

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

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

Таблица 9.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
1	50:15:0000000:191	земельный налог в соответствии с законодательством	представлены в табл. 4	представлен в табл. 4	нет данных

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

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

Таблица 10.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

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

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

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

Таблица 11.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
1	50:15:0000000:191	в наличии	рядом река	нет

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

2.4. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемый объект предполагается использовать 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 определение исходных данных для методов оценки.

3.2. Анализ рынка недвижимости

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

В данном подразделе проводится анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок 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 – 2022 г.г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2007 г. по 2022 г. представлены в табл. 13.

Таблица 13.
Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации
в период с 2007 г. по 2022 г.

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

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

https://qks.ru/bgd/regl/b23_01/Main.htm.

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

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

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

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

1. По предварительной оценке Минэкономразвития России, в марте 2023 г. **рост ВВП** с исключением сезонного фактора составил +1,0% м/м SA после -0,3 м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -1,1% г/г после -2,9% г/г в феврале (-2,7% г/г в январе 2023 г.). В целом по 1 кварталу 2023 г. динамика ВВП составила -2,2% г/г.

Предварительная оценка Росстата за 1 квартал 2023 г. будет опубликована 17 мая 2023 г.

2. Поддержку восстановлению экономике в марте оказал **рост промышленного производства** – рост на +1,2% м/м SA, в годовом выражении также рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%. Эффект низкой базы предыдущего года в марте проявляется незначительно, благодаря более позднему спаду в добывающем секторе (март 2022 г. промышленное производство в целом +2,3% г/г, добыча полезных ископаемых +6,7% г/г).

2.1. В обрабатывающих производствах в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%).

Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс **металлургический комплекс**: +13,5% г/г после 10,3% г/г в феврале. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%.

После продолжительного спада **машиностроительный комплекс** по итогам марта показал рост +10,0% г/г, и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств.

2.2. В добывающей промышленности в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0 м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала **добыча прочих полезных ископаемых** (+3,9% г/г после -20,6% г/г).

3. Объём работ в строительстве в марте с исключением сезонности сократился на -2,2% м/м SA после роста на +1,9% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост замедлился до +6,0% г/г (+11,9% г/г в феврале), превысив уровень аналогичного месяца 2021 г. на +11,7%.

4. В марте возобновился рост выпуска в сельском хозяйстве с исключением сезонного фактора: +1,8% м/м SA после сокращения на -0,3% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост ускорился до +3,3% г/г после +2,6% г/г в феврале.

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство **мяса** в марте выросло на +2,1% г/г (в феврале – на +1,6% г/г), **молока** – на +3,7% г/г (в феврале – на +3,2% г/г), **яиц** – на +3,8% г/г (в феврале – на +4,4%).

5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности в марте вырос на +0,4% м/м SA после снижения на -0,8% м/м SA в феврале. В годовом выражении спад составил -3,6% г/г (-0,4% г/г в феврале). С исключением трубопроводного транспорта в марте рост составил +0,7% г/г за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта на +0,8% г/г, автомобильного транспорта на +6,2% г/г и воздушного транспорта на +5,7% г/г.

6. Росту экономики в марте способствовал выход в положительную область **оптовой торговли** – с исключением сезонности рост +5,1% м/м SA после снижения на -3,9% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении сокращение показателя замедлилось до -8,0% г/г после -15,1% г/г в феврале. По отношению к марта 2021 г. спад сократился до -9,2% (-12,0% в феврале).

7. Оборот розничной торговли в марте с учётом сезонности ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в феврале. В годовом выражении падение замедлилось до -5,1% г/г после -9,0% г/г (-2,3% к марта 2021 г.).

Платные услуги населению сохранились на уровне прошлого месяца +0,0% м/м SA после роста на +1,0% м/м SA в феврале, в годовом выражении +4,2% г/г после +4,6% г/г (+8,4% к марта 2021 г.).

Оборот общественного питания в марте продемонстрировал ускорение роста до +14,9% г/г после +6,6% г/г месяцем ранее (+23,0% к аналогичному периоду 2021 г.).

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на -2,2% г/г ниже уровня прошлого года после -5,2% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +1,6%.

8. В марте 2023 г. инфляция составила 3,5% г/г (в феврале инфляция составила 11,0%). По состоянию на 24 апреля 2023 г. инфляция в годовом выражении **замедлилась до 2,6% г/г**.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте снизился на -5,8% г/г после снижения на -3,9% г/г в феврале.

В целом по **промышленности** в марте 2023 г. цены снизились на -10,7% (в феврале снижение на -7,5% г/г).

9. Ситуация на рынке труда сохраняет позитивные тенденции. Уровень **безработицы** в марте, как и в предыдущем месяце, составил 3,5% от рабочей силы.

В феврале 2023 г. (по последним оперативным данным) в **номинальном выражении** заработка плата выросла на +13,2% г/г, в **реальном выражении** – рост на +2,0% г/г (+0,6% г/г месяцем ранее). С начала года рост номинальной заработной платы составил +13,3% г/г, реальной заработной платы +1,7% г/г.

Реальные денежные доходы и реальные располагаемые денежные доходы населения в 1 квартале 2023 г. выросли на +0,1% г/г каждый (по итогам 2022 г. сократились на -1,5% г/г и -1,0% г/г соответственно).

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли **оплата труда наёмных работников** +2,5% г/г и **доходы от предпринимательской деятельности** +8,4% г/г.

Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены на рис. 3.

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Экономическая активность													
ВВП	-2,2	-1,1	-2,9	-2,7	-2,1	-2,7	-3,0	-2,0	-2,9	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,3	-5,1	-9,0	-7,9	-6,5	-9,6	-10,4	-7,9	-10,2	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Оптовая торговля	-10,8	-8,0	-15,1	-9,8	-16,7	-20,9	-18,6	-21,1	-23,5	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Платные услуги населению	3,9	4,2	4,6	2,9	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,7	14,9	6,6	10,3	7,6	10,6	8,1	15,2	9,2	5,3	2,1	12,7	26,7
Грузооборот транспорта	-2,1	-3,6	-0,4	-2,1	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	4,6	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	8,6	3,5 ¹ /2,55 ²	11,0	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-7,7	-10,7	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,8	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,6	2,5	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7 ³	-	2,0	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата													
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,3 ³	-	13,2	12,4	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-	-	-	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-	-	-	-5,3	0,0	-0,5	3,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Численность рабочей силы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,0	75,2	-
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

¹ Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России² Отчёт за март³ По состоянию на 24 апреля 2023 г.³ Январь–февраль 2023 г.**Рис. 3. Показатели деловой активности****Показатели промышленного производства**

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

в % со ср. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Промышленное производство	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-2,4	-3,3	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.										
пищевые продукты	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-9,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирования носителей информации	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.										
металлургия	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автомотранспортные, прицепы и полуприцепы	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-6,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.										
мебель	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

Показатели кредитной активности и финансовых рынков

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

	I кв.23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,5
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9,0	8,2	10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			7,1	7,1	7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)													
Кредит экономике	19,1	19,1	17,4	18,0	18,7	18,7	17,5	17,4	16,2	13,5	19,5	19,0	
Кредиты организациям	24,5	24,5	22,9	23,4	24,3	24,3	24,3	22,1	22,2	19,9	14,1	18,4	16,6
Жилищные кредиты	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	18,1	16,5	16,9	18,3	27,1	26,6	
Потребительские кредиты	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	2,6	2,9	3,7	4,6	7,3	15,9	20,0
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Рис. 5. Показатели кредитной активности и финансовых рынков

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obyzory/
https://www.economy.gov.ru/material/file/2be20e2e966c0f4290c5ef81fb4eac6/2023_03_29.pdf

О динамике промышленного производства март 2023 года

Промышленное производство в марте с устранением сезонного фактора продемонстрировало рост на +1,2% м/м SA. В годовом выражении также наблюдался рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%.

Эффект низкой базы предыдущего года в марте проявляется незначительно – март 2022 г. +2,3% г/г благодаря более позднему спаду в добывающем секторе.

В обрабатывающих производствах в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%).

Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс **металлургический комплекс**: +13,5% г/г после +10,3% г/г в феврале. При этом подотрасли комплекса уже второй месяц подряд растут опережающими темпами: выпуск **готовых металлических изделий** +30,3% г/г после +38,8% г/г, выпуск **металлurgии** +8,0% г/г после +1,1% г/г. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%.

После продолжительного спада **машиностроительный комплекс** по итогам марта показал рост +10,0% г/г и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом машиностроительный комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств. Существенный рост в производстве **компьютерного и электронного оборудования** (+22,5% г/г после +19,3% г/г в феврале) и **производстве прочих транспортных средств** (+13,1% г/г после +10,3% г/г месяцем ранее). Кроме того, заметно вырос выпуск **электрического оборудования** (+21,5% г/г после -0,5% г/г в феврале).

Производство в **пищевой промышленности** сохраняет рост на протяжении последних 5 месяцев (+4,8% г/г после +2,9% г/г в феврале). К марта 2021 г. рост на +6,5%. Рост демонстрируют все подотрасли комплекса, в т.ч. в положительную область вышло **производство табачных изделий** (+5,2% г/г после -9,2% г/г месяцем ранее, преимущественно за счёт низкой базы предыдущих периодов).

Несмотря на сохраняющееся в целом отставание экспортно ориентированных отраслей от прошлого года, их динамика в марте улучшилась. Так, после продолжительного периода волатильности выпуск в **нефтепереработке** по итогам марта показал рост в годовом выражении на +9,3% г/г и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +3,7%.

В **химическом комплексе** наблюдалось сокращение падения в годовом выражении до -1,1% г/г после -8,1% г/г в феврале, в первую очередь, за счёт роста **производства химических веществ и продуктов** (+0,7% г/г после -6,6% г/г). При этом по отношению к аналогичному месяцу 2021 г. рост химического комплекса ускорился до +4,8% после +0,4%.

Спад производства сохраняется в **деревообрабатывающем комплексе**, в то же время в марте наблюдается его замедление до -5,6% г/г после -11,5% г/г месяцем ранее. К уровню марта 2021 г. спад составляет -4,0%.

В **добывающей промышленности** в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0% м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала **добыча прочих полезных ископаемых** (+3,9% г/г после -20,6% г/г).

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

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.										
пищевые продукты	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.										
текстильные изделия	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-9,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.										
металлургия	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автомотранспортные, причалы и поплавучие	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-8,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.										
мебель	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

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

Источник: 1. https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obyzory/
https://www.economy.gov.ru/material/file/78ce28b20c193b48057c896c0895373d/2023_04_26.pdf

Указанные выше факторы свидетельствуют о разнонаправленной экономической ситуации в стране.

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

Основные экономические и социальные показатели Московской области по итогам марта 2023 года представлены в табл. 14.

Таблица 14.

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

Наименование показателя	март 2023 г.	в % к		январь – март 2023 г. в % к январю – марта 2022 г.	Справочно			
		марти 2022 года	февралю 2022 г.		март 2022 г. в % к			
					марти 2021 года	февралю 2022 г.	январю – марта 2021 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	107,2	121,2	103,7	106,8 ²⁾	112,6 ²⁾	107,5 ²⁾	
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей								
добыча полезных ископаемых	1411,5	112,2	128,6	114,3	150,2 ²⁾	119,9 ²⁾	145,0 ²⁾	

Наименование показателя	март 2023 г.	В % к		январь – март 2023 г. в % к январю – марти 2022 г.	Справочно		
		марти 2022 года	февралю 2022 г.		март 2022 г. в % к	январь – март 2022 г. в % к январю – марти 2021 г.	
					марти 2021 года	февралю 2022 г.	
обрабатывающие производства	394161,1	108,2	132,7	106,0	126,5 ²⁾	124,1 ²⁾	126,3 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	38658,0	114,8	94,0	115,5	99,4 ²⁾	97,7 ²⁾	100,9 ²⁾
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	12726,9	105,6	115,2	109,5	137,7 ²⁾	119,9 ²⁾	125,9 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. рублей	44519,4	78,9	101,5	84,4	162,9 ³⁾	114,5 ³⁾	162,3 ³⁾
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров ⁴⁾	1172,2	96,6	161,0	63,9	297,3	71,7	241,0
Оборот розничной торговли, млн. рублей	291136,1	90,5	113,4	86,3	98,5	102,4	103,4
Оборот общественного питания, млн. рублей	13847,9	115,6	109,9	102,4	96,3	91,2	108,8
Объем платных услуг населению, млн. рублей	67052,6	98,1	102,6	98,6	115,1	103,8	116,6
Индекс потребительских цен, %	x	106,0	100,7	110,7	118,7	107,3	113,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	16000	81,8	94,6	84,4	18,9	101,8	16,9
Среднемесячная начисленная заработка плата работников организаций ⁵⁾							
номинальная, рублей	72336,7	114,5	99,4	113,7	111,9	98,0	111,6
реальная	x	101,3	98,5	100,4	100,5	96,7	100,5

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 приведены за февраль 2023 г., февраль 2023 г. к февралю 2022 г., февраль 2023 г. к январю 2023 г., январь-февраль 2023 г. к январю-февралю 2022 г., февраль 2022 г. к февралю 2021 г., февраль 2022 г. к январю 2022 г., январь-февраль 2022 г. к январю-февралю 2021 г.

Источник: 1. <https://mosstat.gks.ru/folder/66241> (<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20«Социально-экономическое%20положение%20Московской%20области%20в%20январе-марте%202023%20года».pdf>)

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

4. Анализ тенденций рынка

Анализ тенденций рынка земельных участков в Московской области

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

- сегмент строительных объектов;
- сегмент земли.

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

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

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

для выбора наиболее эффективного использования земельного участка, с точки зрения создания наиболее доходных улучшений.

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

1. Первый уровень – первичный рынок земли.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

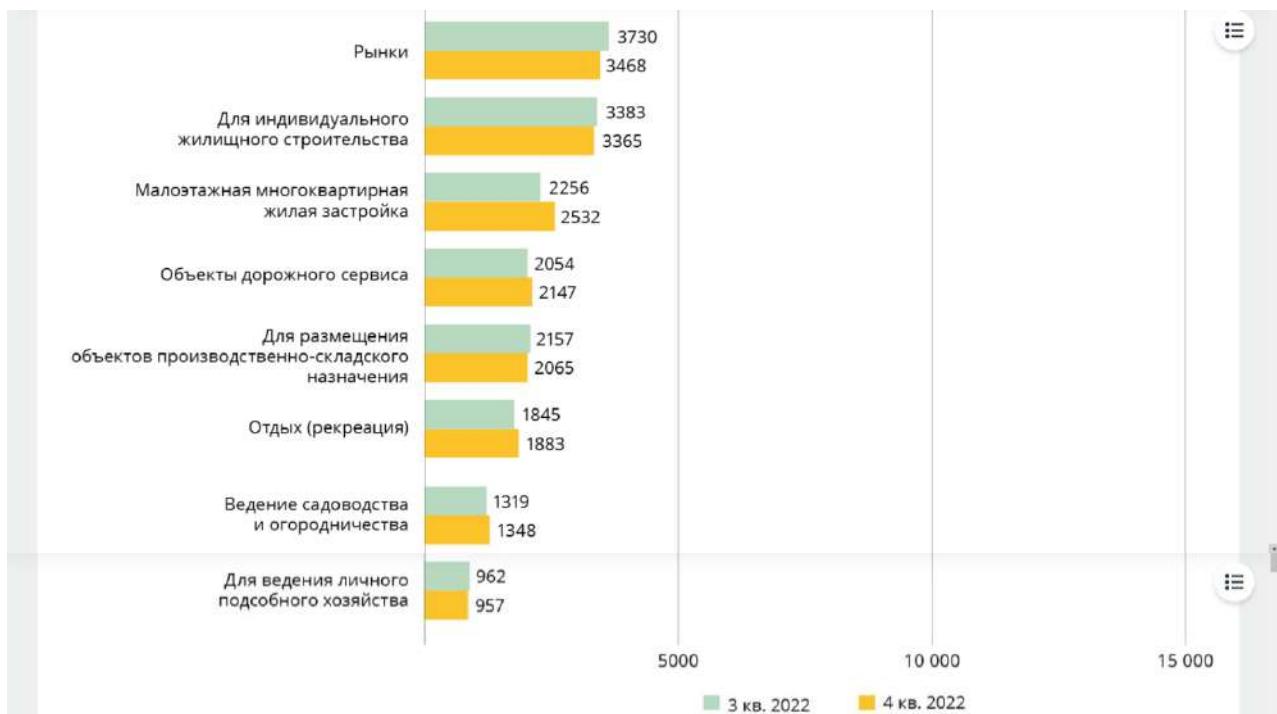
- первая группа – земельные участки, являющиеся объектом конечного спроса (поток дохода возникает в результате реализации земельного участка конечному массовому потребителю непосредственно);
- вторая группа – земельные участки, предназначенные для реализации инвестиционных проектов (поток дохода возникает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

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

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

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





Цены предложения по муниципальным образованиям

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

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

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской области. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Клин	542	+13%	567	+4%	462	-7%
г.о. Королев	5975	+2%	6324	-8%	-	-
г.о. Красноармейск	960	+5%	-	-	-	-
г.о. Красногорск	5349	+1%	8913	-0,3%	6183	-3%
г.о. Лобня	2676	+17%	3276	+10%	2363	+5%
г.о. Лосино-Петровский	-	-	1583	+1%	-	-
г.о. Лотошино	-	-	379	+2%	302	-7%
г.о. Луховицы	-	-	585	-3%	329	+1%
г.о. Лыткарино	3488	-14%	4128	-3%	-	-
г.о. Люберцы	5039	-4%	3267	+4%	-	-
г.о. Мытищи	4809	+0,3%	6349	-2%	3462	-7%
г.о. Озёры	266	-4%	688	-2%	447	-1%
г.о. Павловский Посад	492	-2%	1168	+6%	593	+5%
г.о. Подольск	2939	-4%	3450	-5%	3691	+2%
г.о. Протвино	409	-6%	278	+1%	799	-6%
г.о. Пущино	431	-2%	444	+8%	220	+2%
г.о. Серебряные Пруды	151	-7%	349	-3%	241	-4%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской области. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Серпухов	355	+3%	472	+2%	524	-9%
г.о. Солнечногорск	1921	+12%	2356	-2%	1438	+1%
г.о. Ступино	546	-6%	1081	-2%	576	-2%
г.о. Фрязино	2220	+8%	1221	-7%	-	-
г.о. Химки	3882	+1%	11 183	-5%	8763	+6%
г.о. Черноголовка	-	-	735	+4%	702	+16%
г.о. Чехов	780	+2%	1222	+1%	951	+3%
г.о. Шатура	164	-12%	173	-2%	214	-9%
г.о. Шаховская	191	-6%	304	+1%	238	+2%
г.о. Щёлково	866	+7%	878	-10%	1210	-10%
г.о. Электрогорск	609	+4%	789	-3%	-	-
г.о. Электросталь	707	-8%	920	+4%	-	-

Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской области. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Ведение садоводства и огородничества		Для индивидуального жилищного строительства		Для ведения личного подсобного хозяйства	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
Дмитровский г.о.	564	+5%	1045	-8%	798	+1%
Коломенский г.о.	570	-8%	598	-5%	343	+1%
Ленинский г.о.	3569	-3%	2078	+1%	3009	-4%
Можайский г.о.	339	-2%	498	-2%	368	-7%
Наро-Фоминский г.о.	852	+2%	1652	+2%	1009	+3%
Одинцовский г.о.	2487	+1%	13 653	-1%	3710	+1%
Сретено-Зуевский г.о.	336	+4%	680	+11%	387	-9%
Пушкинский г.о.	3275	-2%	2501	+1%	2685	+13%
Раменский г.о.	667	-3%	990	+4%	1512	-5%
Рузский г.о.	997	+7%	699	-9%	777	-7%
Сергиево-Посадский г.о.	476	+5%	640	-5%	695	+9%
Талдомский г.о.	367	-11%	385	+6%	301	-1%
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской области. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Малозатяжная многоквартирная жилая застройка		Среднезатяжная жилая застройка		Многозатяжная 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
Бородинский г.о.	-	-	-	-	12 598	+82% ⁽¹⁾
Волоколамский г.о.	-	-	1030	-4%	-	-
г.о. Балашиха	-	-	-	-	17 323	-8%
г.о. Бронницы	-	-	-	-	-	-
г.о. Воскресенск	-	-	-	-	-	-
г.о. Долгопрудный	-	-	-	-	-	-
г.о. Домодедово	-	-	-	-	-	-
г.о. Дубна	-	-	-	-	-	-
г.о. Егорьевск	-	-	-	-	-	-
г.о. Жуковский	-	-	-	-	-	-
г.о. Зарайск	-	-	-	-	-	-
г.о. Ивантеевка	-	-	-	-	-	-
г.о. Истра	3533	-6%	-	-	4149	-24%
г.о. Кашира	-	-	-	-	-	-
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и муниципальным образованиям Московской области. 4 кв. 2022 г., руб./кв.м						
Муниципальное образование	Малозатяжная многоквартирная жилая застройка		Среднезатяжная жилая застройка		Многозатяжная жилая застройка (высотная застройка)	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Клин	-	-	-	-	-	-
г.о. Королёв	-	-	-	-	-	-
г.о. Красноармейск	-	-	-	-	-	-
г.о. Красногорск	5767	-4%	28 985	-4%	28 092	+6%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Муниципальное образование	Для размещения объектов торгового, офисного назначения		Рынки		Общественное питание		Гостиничное обслуживание	
	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду	Цена, руб./кв.м	Динамика цен к прошлому периоду
г.о. Чехов	2384	-2%	-	-	-	-	-	-
г.о. Щёлково	-	-	-	-	6607	-48% ⁽¹⁾	-	-
Дмитровский г.о.	4087	-3%	-	-	-	-	3159	-4%
Коломенский г.о.	4057	-27%	-	-	-	-	-	-
Ленинский г.о.	6141	-5%	-	-	-	-	10 237	-7%
Можайский г.о.	2705	-7%	-	-	-	-	-	-
Наро-Фоминский г.о.	2522	-3%	-	-	10 414	-2%	-	-
Одинцовский г.о.	10 096	-1%	-	-	39 474	0%	15 029	-10%
Орехово-Зуевский г.о.	3632	-4%	-	-	-	-	-	-
Пушкинский г.о.	6700	-96%	-	-	7361	n/d	-	-
Раменский г.о.	1197	-1%	4040	-1%	-	-	-	-
Рузский г.о.	-	-	-	-	-	-	-	-
Сергиево-Посадский г.о.	-	-	2440	-6%	-	-	-	-

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

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

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

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

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

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

Цены предложения по диапазонам площадей

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

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

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

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

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

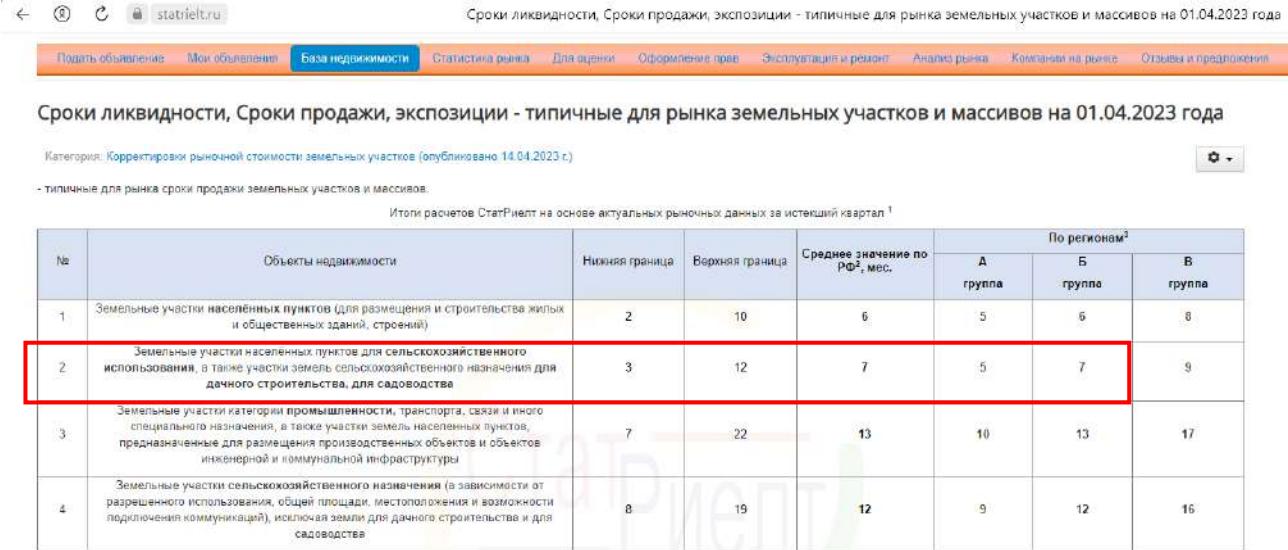
Средневзвешенные цены предложения земель из категории «земли населенных пунктов» по ВРИ и диапазонам площадей. Московская область. 4 кв 2022 г., руб./кв.м

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

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

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

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



Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по критерию обьектов в различных регионах Российской Федерации.
 - Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продаж (профессиональными операторами с регулярной рекламой обьектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
 - При достаточном аргументированном и обоснованном заинтересованными сторонами срок ликвидности может быть согласовано принял в пределах:
 - нижняя граница – востребованные рынком обьекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченных инженерной и дорожной инфраструктурой,
 - верхняя граница выборки – обьекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).
 - Анализ объявлений сети интернет с предложенными обьектами недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торги, сроки ликвидности.
- По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- A-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 входящие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не входящие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3125-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspositsii-tipichnye-dlya-rynska-zemelynykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2023-goda>

Таким образом, срок экспозиции для земельных участков, аналогичных оцениваемому обьекту, составляет около 7 мес.

5. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости²

Положение России в мире и основные внешнеполитические события

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, системное 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

² <https://statrielt.ru/downloads/Analiz%202023%20mай.pdf>

нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, 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. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Это способствует развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. Однако, эта же интеграция в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от экспорта, зависимость экономики от импортных комплектующих создали и критически высокие риски для отечественной экономики в условиях сегодняшнего конфликта с США. Учитывая, что российская экономика оказалась плотно зависящей от проблем мировой экономики, что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года, с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Высокий уровень жизни и лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) исторически были достигнуты путем разграбления колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что объясняет их агрессивность по отношению к остальным странам мира. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не устанавливаются новые балансы сил, принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

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

Выводы и перспективы российской экономики



В 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 незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели 2022 года - 1

квартала 2023 года несколько ухудшились. Наблюдалось снижение индексов производства экспортных и импортных позиций товаров: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, торгового товарооборота, снижение доходов предприятий связанных с этим отраслей, рост неиспользуемых организациями средств на счетах, снижение доходов населения, снижение спроса. Возросла задолженность по ипотечным кредитам.

Но имеются и положительные тенденции: несколько возросли инвестиции в основной капитал, растёт производство сельскохозяйственной продукции, производство промышленной продукции импортозамещающих отраслей, объём платных услуг населению и оборот предприятий общественного питания, объемы строительства, пассажирооборот транспорта общего пользования, железнодорожные и автомобильные грузовые перевозки. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения, снижается промышленная инфляция, что послужит снижению потребительской инфляции.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, значительное снижение финансовых результатов организаций, в том числе, добывающих полезные ископаемые, с другой — общий рост сальдо финансового счета, в 2022 году в 4 раза превышающий этот показатель 2021 года. А это - недоплаченные внутри страны налоги, невзвешенная в страну инвалютная выручка, неприобретенное современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения и т.д. И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 18,2% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Корее - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%). При этом, растет сумма средств организаций на счетах в банках, что говорит об «смертьвении» средств, неучастии их в обороте.

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам) отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общекономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необоснованному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на хорошие экономические перспективы при условии внешнеполитической стабилизации и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики 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.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к 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, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом

случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общекономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом 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 низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выходы:

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

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

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

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества СМР и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

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

4. 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).

5. 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 условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.

6. 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 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 (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202023%20май.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 Договора о включении новых территорий в состав России: ДНР, ЛНР, Херсонской и Запорожской областей.

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

3.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от степени представленности объектов:

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

В зависимости от экономической активности регионов:

- активные рынки недвижимости;
- пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

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

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

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

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

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

Таблица 15.

Определение сегмента рынка для оцениваемого объекта

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

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

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

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

Таблица 16.

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

В качестве объектов анализа, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже объектов недвижимости в соответствии с указанными в табл. 16 условиями локализации. В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

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

3.2.3. Анализ фактических данных о ценах предложений

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

Согласно требованию п. 22 ФСО №7 - «При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора при проведении расчетов. Использование в расчётах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке». Оценщик использовал и описал весь

ДОСТУПНЫЙ ему объем рыночных данных из доступных источников информации для составления выборки объектов – аналогов (объектов анализа). В выборку вошли объекты недвижимости, схожие по характеристикам с объектом (объектами) оценки.

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

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

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

Условия продажи объектов анализа – розничная продажа.

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

Таблица 17.

Данные о виде использования объектов анализа

Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
Объект 1	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 2	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 3	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 4	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 5	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 6	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 7	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 8	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 9	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 10	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 11	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 12	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 13	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 14	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 15	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 16	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 17	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 18	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 19	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 20	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 21	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 22	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 23	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 24	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 25	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 26	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 27	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 28	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 29	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 30	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 31	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 32	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 33	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 34	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 35	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 36	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 37	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 38	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 18.

Данные об адресах объектов анализа

Объект анализа	Адрес объекта
Объект 1	Московская область, Ногинский район рядом с Электросталь
Объект 2	Московская область, Ногинский район рядом с Электросталь
Объект 3	Московская область, Щелковский район рядом с Каблуково
Объект 4	Московская область, Щелковский район, сельское поселение Трубинское, вблизи д. Мишнево
Объект 5	Московская область, Щелковский район рядом с Серково
Объект 6	Московская область, Павлово-Посадский район рядом с Рахманово
Объект 7	Московская область, Павлово-Посадский район рядом с Саурово
Объект 8	Московская область, Ногинский район рядом с Боково
Объект 9	Московская область, Ногинский район рядом с Ботово
Объект 10	Московская область, Ногинский район рядом с Соколово
Объект 11	Московская область, Ногинский район рядом с Починки
Объект 12	Московская область, Ногинский район рядом с Ямкино
Объект 13	Московская область, Ногинский район рядом с Ямкино
Объект 14	Московская область, Ногинский район рядом с Ямкино
Объект 15	Московская область, Ногинский район рядом с Дядькино
Объект 16	Московская область, Ногинский район рядом с Дядькино
Объект 17	Московская область, Ногинский район рядом с Дядькино
Объект 18	Московская область, Ногинский район рядом с Дядькино
Объект 19	Московская область, Ногинский район рядом с Воскресенское
Объект 20	Московская область, Ногинский район рядом с Ботово
Объект 21	Московская область, Ногинский район рядом с Воскресенское
Объект 23	Московская область, Ногинский район рядом с Беседы
Объект 24	Московская область, Ногинский район рядом с Боково
Объект 25	Московская область, Ногинский район рядом с Беседы
Объект 26	Московская область, Щелковский район рядом с Никифорово
Объект 27	Московская область, Ногинский район рядом с Есино
Объект 28	Московская область, Ногинский район рядом с Есино
Объект 29	Московская область, Ногинский район рядом с Степаново
Объект 30	Московская область, Ногинский район рядом с Фрязево
Объект 31	Московская область, Ногинский район рядом с Есино
Объект 32	Московская область, Ногинский район рядом с Бабеево
Объект 33	Московская область, Раменский г.о., д. Прудки
Объект 34	Московская область, Раменский г.о., сельское поселение Чулковское
Объект 35	Московская область, Раменский район, деревня Софино. Рядом д. Дурниха, Шилово, Паткино
Объект 36	Московская область, Ногинский район, Старая Купавна
Объект 37	Московская область, Пушкинский район, рядом с Лесные Поляны
Объект 38	Московская область, г.о. Щёлково, д. Медвежьи Озёра
Объект 23	Московская область, г.о. Пушкинский, с. Комягино

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 19.

Характеристики местоположения объектов анализа

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 1	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 44 км от МКАД
Объект 2	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 44 км от МКАД
Объект 3	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 35 км от МКАД
Объект 4	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 37 км от МКАД
Объект 5	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 15 км от МКАД
Объект 6	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 50 км от МКАД
Объект 7	свыше 51 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 63 км от МКАД
Объект 8	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 31 км от МКАД
Объект 9	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 45 км от МКАД
Объект 10	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 38 км от МКАД
Объект 11	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 40 км от МКАД

Объект анализа	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая территориальная зона в пределах города	Удаление от МКАД*
Объект 12	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 37 км от МКАД
Объект 13	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 37 км от МКАД
Объект 14	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 35 км от МКАД
Объект 15	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 16	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 17	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 18	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 19	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 30 км от МКАД
Объект 20	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 45 км от МКАД
Объект 21	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 32 км от МКАД
Объект 22	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 48 км от МКАД
Объект 23	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 31 км от МКАД
Объект 24	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 48 км от МКАД
Объект 25	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 23 км от МКАД
Объект 26	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 27	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 28	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 40 км от МКАД
Объект 29	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 30	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 36 км от МКАД
Объект 31	от 31 до 50 км от МКАД	не определялась	Носовихинское ш., 38 км от МКАД
Объект 32	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Рязанская обл., 25 км от МКАД
Объект 33	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Рязанская обл., 21 км от МКАД
Объект 34	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Новорязанское ш., 29 км от МКАД
Объект 35	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Горьковское ш., 24 км от МКАД
Объект 36	до 15 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 14 км от МКАД
Объект 37	до 15 км от МКАД	не определялась	Щелковское ш., 11 км от МКАД
Объект 38	от 16 до 30 км от МКАД	не определялась	Ярославское ш., 19 км от МКАД

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 20.

Физические характеристики объектов анализа

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта*	Форма объекта
Объект 1	1 168 600	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 2	443 800	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 3	38 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 4	313 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 5	115 500	электричество	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 6	188 600	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 7	263 761	электричество	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 8	827 776	электричество	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 9	2 631 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 10	1 690 000	электричество	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 11	489 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 12	120 480	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 13	584 000	электричество	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 14	437 178	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 15	241 677	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 16	173 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 17	207 225	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 18	140 157	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 19	204 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 20	706 477	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 21	973 862	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 22	363 064	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

Объект анализа	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций*	Рельеф объекта*	Форма объекта
Объект 23	973 870	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 24	282 663	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 25	69 200	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 26	2 062 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 27	1 575 331	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 28	520 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 29	832 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 30	309 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 31	257 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 32	24 500	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 33	24 500	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 34	20 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 35	64 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 36	441 234	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 37	20 011	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету
Объект 38	20 000	нет (по границе)	относительно ровный	представлена в Приложении 1 к настоящему отчету

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 21.

Данные об экономических характеристиках объектов анализа

Объект анализа	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
Объект 31	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 32	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 33	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 34	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 35	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 36	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 37	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных
Объект 38	земельный налог в соответствии с законодательством	нет данных	нет данных	нет данных

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 22.

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

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 23.

Данные о других характеристиках для объектов анализа

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 1	в наличии	нет	нет
Объект 2	в наличии	рядом водоем	нет
Объект 3	в наличии	рядом река	нет
Объект 4	в наличии	нет	нет
Объект 5	в наличии	рядом озеро	нет
Объект 6	в наличии	нет	нет
Объект 7	в наличии	рядом река	нет
Объект 8	в наличии	нет	нет
Объект 9	в наличии	нет	нет
Объект 10	в наличии	рядом река	нет
Объект 11	в наличии	нет	нет
Объект 12	в наличии	нет	нет
Объект 13	в наличии	нет	нет
Объект 14	в наличии	нет	нет
Объект 15	в наличии	нет	нет
Объект 16	в наличии	нет	нет
Объект 17	в наличии	рядом река	нет
Объект 18	в наличии	нет	нет
Объект 19	в наличии	нет	нет
Объект 20	в наличии	нет	нет
Объект 21	в наличии	нет	нет
Объект 22	в наличии	нет	нет
Объект 23	в наличии	нет	нет
Объект 24	в наличии	нет	нет
Объект 25	в наличии	нет	нет
Объект 26	в наличии	нет	нет
Объект 27	в наличии	нет	нет
Объект 28	в наличии	нет	нет
Объект 29	в наличии	нет	нет
Объект 30	в наличии	нет	нет
Объект 31	в наличии	нет	нет
Объект 32	в наличии	нет	нет
Объект 33	в наличии	нет	нет
Объект 34	в наличии	нет	нет
Объект 35	в наличии	нет	нет
Объект 36	в наличии	нет	нет

Объект анализа	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
Объект 37	в наличии	нет	нет
Объект 38	в наличии	река по участку	нет

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

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таблица 24.

Данные о ценах объектов анализа

Объект анализа	Цена предложения объекта анализа, руб.	Удельная цена предложения объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	808 672 000	692
Объект 2	307 110 000	692
Объект 3	27 000 000	711
Объект 4	78 250 000	250
Объект 5	60 000 000	519
Объект 6	40 854 000	217
Объект 7	29 000 000	110
Объект 8	78 521 000	95
Объект 9	220 127 000	84
Объект 10	160 072 000	95
Объект 11	47 861 000	98
Объект 12	12 072 000	100
Объект 13	49 784 000	85
Объект 14	37 942 000	87
Объект 15	23 686 000	98
Объект 16	17 206 000	99
Объект 17	20 326 000	98
Объект 18	13 924 000	99
Объект 19	19 967 000	98
Объект 20	60 183 000	85
Объект 21	81 492 000	84
Объект 22	35 299 000	97
Объект 23	81 575 000	84
Объект 24	27 431 000	97
Объект 25	62 000 000	896
Объект 26	313 363 000	152
Объект 27	239 525 000	152
Объект 28	79 030 000	152
Объект 29	126 481 000	152
Объект 30	46 959 000	152
Объект 31	39 016 000	152
Объект 32	13 880 000	567
Объект 33	13 900 000	567
Объект 34	5 000 000	250
Объект 35	21 096 000	330
Объект 36	278 467 000	631
Объект 37	13 500 000	675
Объект 38	20 000 000	1 000
	мин	84
	макс	1 000
	среднее	279
	медиана	152
	стандартное отклонение	268

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

Анализ данных представленных в табл. 24, показывает, что цена предложений к продаже земельных участков, выбранных в качестве объектов анализа, находится в интервале от 84 руб./кв. м до 1 000 руб./кв. м. Интервал цен указан без учета скидки к ценам предложений.

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

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

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

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

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

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

Выделяются три возможных варианта спроса и предложения:

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

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

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

В целом ликвидность рынка земли в регионе может быть оценена как «низкая», так как срок экспозиции объектов составляет около 7 мес.

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

Таблица 25.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

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

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

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

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

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

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 возможно исследование влияния изменения его значений на изменение цен объектов анализа).

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

Таблица 26.

Результаты анализа элементов сравнения (ценообразующих факторов)

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

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
	оплата	оплата	требуется	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия продажи	розничная продажа	розничная продажа	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт)	дата оценки	актуальны на дату оценки	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Условия рынка (в части скидки к ценам предложений)	приравнивается к сделке	оферта	Отличия существенные, требуется корректировка	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Вид использования и (или) зонирование:					
- категория объекта	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов, 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 сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства, для ведения личного подсобного хозяйства	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. Дятловка)	представлены в табл. 18	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании 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 от 16 до 30 км от МКАД»	«в пределах до 15 км от МКАД»; «в пределах от 16 до 30 км от МКАД»; «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»; «в пределах от 51 км от МКАД»	Отличия существенные, требуется корректировка. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД».	1. Исследование влияния фактора возможно. Исследование влияния данного фактора проводится при исследовании влияния характеристики «удаление от МКАД». 2. Корректировка по данному фактору необходима. Данная корректировка учтена при корректировке на «удаление от МКАД».
- типовая территориальная зона в пределах города	не определялась	не определялась	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- удаление от МКАД, км	19	от 11 до 63	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
Физические характеристики:					
- площадь, кв. м	395 397,0	от 20 000 до 2 631 000	Отличия существенные,	Различны для объектов анализа,	1. Исследование влияния фактора возможно.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	Объекты оценки	Объекты анализа	Результаты сравнения объектов оценки и объектов анализа	Результаты анализа объектов анализа	Выводы о целесообразности и возможности исследования влияния ценообразующего фактора на цены объектов анализа
- наличие коммуникаций	нет (коммуникации по границе)	нет (коммуникации по границе)	требуется корректировка	исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	2. Корректировка по данному фактору необходима.
- рельеф объекта	относительно ровный	относительно ровный	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- форма объекта	представлена в табл. 8	представлена в табл. 20	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора 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	Исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- состав арендаторов	представлен в табл. 4	нет данных	Отличия выявить невозможно, корректировка не требуется	Исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов не возможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- иные характеристики	нет данных	нет данных	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	отсутствует	отсутствует	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
Другие характеристики:					
- наличие подъездных дорог	в наличии	в наличии	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов.	рядом река	представлена в табл. 23	Отличия существенные, требуется корректировка	Различны для объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов возможно	1. Исследование влияния фактора возможно. 2. Корректировка по данному фактору необходима.
- сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности	нет	нет	Отличий нет, корректировка не требуется	Идентичны для всех объектов анализа, исследовать влияние фактора на цены сопоставимых объектов невозможно	1. Исследование влияния фактора не возможно. 2. Корректировка по данному фактору не требуется.

Источник: 1. Анализ оценщика.

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

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- категория объекта (характеристика вида использования);
- разрешенное использование объекта (характеристика вида использования);

- удаление от МКАД (характеристика местоположения);
- площадь объекта (физическая характеристика);
- наличие факторов, повышающих стоимость объектов (другие характеристики).

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

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

Для четырех исследуемых элементов сравнения (ценообразующих факторов) минимальное количество объектов анализа в выборке должно составлять 25 единиц. При проведении настоящей оценки, в качестве объектов анализа были отобраны 38 оферт. Данное обстоятельство позволяет использовать аппарат корреляционно-регрессионного анализа для исследования влияния элементов сравнения (ценообразующих факторов) на цены сопоставимых объектов.

Проведенный анализ степени влияния³ указанных элементов сравнения (ценообразующих факторов) объектов на их удельную цену продажи показал следующее:

- для фактора «удаление от МКАД» отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,5);
- 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. 6.1.2 настоящего отчета.

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. 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. 27.

³

Степень связи по таблице Чеддока
слабая
умеренная
заметная
высокая
весьма высокая

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

Таблица 27.

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 экспериментного опроса.

Значения корректировок, среднесанные 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	0,96	0,94 - 0,97
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	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности			
Земельные участки под жилую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под МКС	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности			
- Земельные участки под ИЖС	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности			
- Земельные участки под объекты рекреации	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности			

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 торги 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. 28.

Таблица 28.

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

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

Значения скидок на торги на активном рынке

13.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торги, усредненные по городам России

Таблица 105. Значения скидки на торги 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 индустриальной застройкой	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты пригородного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

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

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

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

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

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

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

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

Значения скидок на торги и границы интервалов по категориям городов

Таблица 107. Значения скидки на торги на активном рынке (Земельные участки под индустриальной застройкой) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал
1	Москва	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	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
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 оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 109. Значения скидки на торги 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
2	Санкт-Петербург	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
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	13,7%	8,8% 18,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,0%	12,2% 17,8%

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

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

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

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

Таблица 113 . Значения скидки на торги 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%	15,6%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торги. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера П.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. 29.

Таблица 29.

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

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

13.1.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения скидки на торги, усредненные по городам России

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

Класс объектов	Активный рынок		Доверительный интервал
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложения 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.)

Значения скидок на торги и границы интервалов по категориям городов

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

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

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

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

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

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

Таблица 119. Значения скидки на торги 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 торги 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 торги 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%	5,5%	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 торги 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 торги. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

2.4.2. Исследования, представленные в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в мае 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 мае 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

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	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 (3)	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 (11,5)	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. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 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 местоположения 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. 31.

Таблица 31.

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

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, 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 оценщика 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 оценки	Объект-аналог				
	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Областной центр	1,00	1,23	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. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал
Под жилую застройку		
Областной центр	1,00	
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77 - 0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68 - 0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58 - 0,66
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 оценщика 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 оценки	Объект-аналог				
	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры сельскохозяйственных районов	Прочие населенные пункты
Областной центр	1,00	1,24	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 оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

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

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

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

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

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

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

Данные об отношении цен земельных участков различного назначения по районам города по отношению к самому дорогому району представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

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

Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России

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

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал
Под индустриальную застройку		
Центр города	1,00	
Центры деловой активности	0,85	0,84 0,85
Зоны автомагистралей	0,83	0,81 0,86
Индивидуальные жилые дома	0,72	0,70 0,74
Много квартирная жилая застройка	0,75	0,74 0,77
Окрайны 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
Много квартирная жилая застройка	0,76	0,74 0,78
Окрайны города, промзоны	0,84	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
Много квартирная жилая застройка	0,78	0,76 0,80
Окрайны города, промзоны	0,65	0,63 0,66

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

Матрицы коэффициентов

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

Объект оценки	Под индустриальную застройку	Объект-аналог				
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Много квартирная жилая застройка
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
Много квартирная жилая застройка	0,75	0,89	0,91	1,04	1,00	1,04
Окрайны 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.)

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	Объект-аналог						
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Много квартирная жилая застройка	Окраины города	Промзоны
Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56	
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36	
Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19	
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08	
Много квартирная жилая застройка	0,75	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	

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

2.7. Физические характеристики объекта.

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

Общая площадь объекта

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

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

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

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

Таблица 33.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 30.

Площадь, сот.	Земельные участки. Данные, усредненные по России ³									
	аналог									
0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82
50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51
100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	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	1,25
300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,19
400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	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
600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,07
700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,99	1,00	1,02
800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,96	0,98	0,98	1,00
900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98

Площадь, сот.	Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России									
	аналог									
0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94	4,26	4,51	4,64	4,72	4,89
50-100	0,58	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53
100-200	0,59	0,94	1,00	1,09	1,15	1,24	1,25	1,24	2,91	2,45
200-300	0,59	0,85	0,77	1,00	1,19	1,26	1,32	1,38	1,42	2,00
300-400	0,59	0,84	0,84	1,00	1,14	1,25	1,38	1,45	1,52	2,00
400-500	0,59	0,86	0,84	0,98	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,67
500-600	0,59	0,86	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
600-700	0,55	0,51	0,65	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
700-800	0,53	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
800-900	0,53	0,43	0,58	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
900-1000	0,53	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06

Площадь, сот.	Земельные участки под индустриальную застройку. Данные, усредненные по России									
	аналог									
0-50	1,00	1,39	1,71	2,00	2,21	2,38	2,53	2,66	2,77	2,88
50-100	0,72	1,00	1,23	1,44	1,58	1,71	1,82	1,91	2,00	2,14
100-200	0,58	0,81	1,00	1,17	1,29	1,39	1,46	1,55	1,62	1,68
200-300	0,50	0,70	0,85	1,00	1,11	1,19	1,27	1,35	1,39	1,44
300-400	0,45	0,63	0,78	0,90	1,00	1,08	1,15	1,26	1,28	1,30
400-500	0,42	0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21
500-600	0,40	0,55	0,68	0,75	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14
600-700	0,39	0,52	0,64	0,75	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08
700-800	0,38	0,50	0,62	0,72	0,80	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04
800-900	0,35	0,48	0,59	0,69	0,77	0,83	0,88	0,92	0,95	1,00
900-1000	0,34	0,47	0,57	0,67	0,74	0,80	0,85	0,93	0,97	1,00

Площадь, сот.	Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России									
	аналог									
0-10	1,00	1,30	1,59	1,89	2,03	2,20	2,37	2,53	2,63	2,79
10-20	0,77	1,00	1,14	1,29	1,40	1,56	1,64	1,74	1,83	1,93
20-30	0,67	0,88	1,00	1,14	1,24	1,34	1,43	1,53	1,62	1,73
30-50	0,62	0,81	0,93	1,00	1,05	1,15	1,23	1,31	1,40	1,48
50-70	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,14	1,27	1,30	1,42
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	0,80	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,89	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

страница 74

Таблица 36

Площадь, сот.	Земельные участки под жилую застройку. Данные по г. Москва аналог														
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90
0-10	1,00	1,47	1,29	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	1,39	1,42	1,47	1,54					
50-70	0,50	0,74	0,69	1,06	1,03	1,15	1,21	1,27	1,32	1,37					
70-90	0,48	0,88	0,82	0,92	1,03	1,06	1,12	1,17	1,21	1,26					
90-110	0,43	0,84	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	0,98	1,00	1,04	1,08					
150-170	0,38	0,59	0,65	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	0,90	0,92	0,95	1,00					

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

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

Таблица 34

Площадь, сот.	Земельные участки. Данные по г.Москва и Московской области ⁴ 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	50-100	100-200	200-300	300-400
0-50	1,00	1,13	1,22	1,34	1,37	1,43	1,43	1,45	1,47	1,49						
50-100	0,89	1,06	1,14	1,16	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32						
100-200	0,82	0,93	1,09	1,08	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23						
200-300	0,78	0,85	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	1,05	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	1,02					
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	0,95	0,97	0,99	1,00					

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

Таблица 35

Площадь, сот.	Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по г.Москва 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	50-100	100-200	200-300	300-400
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	1,06	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	0,99	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	1,05	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	0,90	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	0,95	1,00	1,04	1,08					
800-900	0,34	0,47	0,58	0,68	0,76	0,82	0,87	0,92	0,95	1,00	1,04					
900-1000	0,32	0,46	0,56	0,68	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00					

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

Таблица 42

Площадь, сот.	Земельные участки под жилую застройку. Данные по городам с численностью населения более 1 млн.человек 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	50-100	100-200	200-300	300-400
0-50	1,00	1,16	1,26	1,31	1,36	1,39	1,42	1,44	1,45	1,49						
50-100	0,86	1,06	1,14	1,16	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32						
100-200	0,82	0,93	1,09	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,21	1,23						
200-300	0,78	0,85	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,15	1,16					
300-400	0,75	0,84	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,11	1,13	1,15					
400-500	0,70	0,76	0,89	0,96	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,12					
500-600	0,67	0,74	0,82	0,89	0,93	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09					
600-700	0,64	0,71	0,79	0,85	0,90	0,94	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09					
700-800	0,61	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	1,02	1,05	1,07	1,09					
800-900	0,59	0,65	0,72	0,78	0,84	0,90	0,96	1,00	1,02	1,05	1,07					
900-1000	0,56	0,62	0,69	0,74	0,81	0,87	0,93	1,00	1,02	1,05	1,07					

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

Таблица 43

Площадь, сот.	Земельные участки. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн.человек 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	50-100	100-200	200-300	300-400
0-50	1,00	1,21	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86	1,92					
50-100	0,83	1,09	1,15	1,23	1,30	1,38	1,40	1,44	1,49	1,51	1,54					
100-200	0,74	0,93	1,05	1,16	1,19	1,22	1,24	1,26	1,28	1,30	1,32					
200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,15	1,18	1,21	1,23					
30																

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

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

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков различного назначения представлены в табл. 34.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков

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

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 32

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

Таблица 33

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

Таблица 34

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

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

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

Таблица 38

Площадь, кв.м		Земельные участки г. Санкт-Петербург					
		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,29	1,40	1,45	
	1500-3000	0,86	1,00	1,11	1,25	1,34	
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,11	1,27	
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	1,00	1,15	
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	1,00	

Таблица 39

Площадь, кв.м		Земельные участки в городах миллионниках					
		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,61	
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,28	1,33	
	3000-6000	0,72	0,88	1,00	1,12	1,17	
	6000-10000	0,65	0,79	0,90	1,00	1,04	
	>10000	0,62	0,76	0,85	0,95	1,00	

Таблица 40

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

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

Таблица 35

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

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

Таблица 36

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

Таблица 37

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

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

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

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

Таблица 43

Площадь, кв.м	Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее 1000000 член.				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	1,00	1,22	1,40	1,57	
	0,92	1,00	1,15	1,28	
	0,71	0,87	1,00	1,12	
	0,60	0,64	0,78	1,00	

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

Таблица 44

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

Таблица 45

Площадь, кв.м	Земельные участки под ИЖС г. Санкт-Петербург				
	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	1,00	1,19	1,34	1,47	1,52
	0,84	1,00	1,12	1,23	1,28
	0,75	0,89	1,00	1,10	1,14
	0,68	0,81	0,91	1,00	1,04
	0,66	0,78	0,88	0,96	1,00

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

Наличие коммуникаций

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

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

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

Таблица 35.

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

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

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

Таблица 59

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

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

Таблица 59 (продолжение)

Земельные участки под жилую застройку	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,67	0,64	0,71
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,85	0,80	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,88	0,85	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,76	0,72	0,80
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,68	0,66	0,71
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,83	0,81	0,86

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

Таблица 61 (продолжение)

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

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

Таблица 61 (продолжение)

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

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

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

Таблица 62

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

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

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

Таблица 63

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

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

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

Таблица 65

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

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 П.А.», Нижний Новгород, 2022 год.

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

В табл. 36 приведен расчет корректировки на наличие коммуникаций для различных сочетаний коммуникаций на оцениваемом участке и объектах-аналогах.

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	Аналог						
	1. Под индустриальную электростройку	2. Под коммерческую (офисно-торговую) электростройку	3. Под жилую электростройку	4. Под иную электростройку (ИЖС)	5. Под объекты реального сектора	6. Под коммерческую застройку (без земельного участка)	7. Под объекты сельского хозяйства
Электроэнергия	17,8%	15,8%	15,8%	17,0%	16,3%	20,0%	
Газоснабжение	14,5%	14,5%	15,2%	14,8%	15,8%	17,5%	
Остальное (В.К.Т.Комм)	12,5%	12,0%	13,2%	12,5%	13,2%	13,6%	

Таблица 36.

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

*Матрицы коэффициентов*Таблица 59¹⁶

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

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

Таблица 60¹⁷

Под офисно-торговую застройку	Отсутствует	Аналог							
		Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, ТГ, В, К, Т, Э, Г, В, К, Т, Комм			
Объект оценки	Отсутствует	0%	-14%	-13%	-10%	-25%	-22%	-22%	-33%
	Э	16%	0%	1%	4%	-13%	-10%	-9%	-22%
	Г	15%	-1%	0%	4%	-14%	-11%	-10%	-22%
	В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-14%	-13%	-26%
	Э, Г	34%	15%	16%	21%	0%	4%	4%	-16%
	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	Отсутствует	Аналог							
		Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, ТГ, В, К, Т, Э, Г, В, К, Т, Комм			
Объект оценки	Отсутствует	0%	-15%	-15%	-10%	-27%	-23%	-23%	-34%
	Э	17%	0%	0%	5%	-15%	-10%	-10%	-23%
	Г	17%	1%	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 – электропитание, Г – газоснабжение, В – водоснабжение, К – канализация, Т – теплоснабжение, Комм – коммуникационные связи

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

Таблица 62¹⁸

Под ИЖС	Отсутствует	Аналог							
		Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, ТГ, В, К, Т, Э, Г, В, К, Т, Комм			
Объект оценки	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%	-15%	-28%
	Э, Г	35%	17%	16%	21%	0%	4%	3%	-11%
	Э, В, К, Т, Комм	30%	12%	11%	16%	-4%	0%	-1%	-15%
	Г, В, К, Т, Комм	31%	13%	12%	17%	-3%	1%	0%	-14%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	51%	31%	30%	35%	12%	17%	16%	0%

Таблица 63

Под объекты придорожного сервиса	Отсутствует	Аналог							
		Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, ТГ, В, К, Т, Э, Г, В, К, Т, Комм			
Объект оценки	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%	-5%	-5%	0%	-19%	-15%	-15%	-27%
	Э, Г	37%	17%	17%	23%	0%	5%	5%	-11%
	Э, В, К, Т, Комм	30%	11%	11%	17%	-5%	0%	-1%	-15%
	Г, В, К, Т, Комм	31%	12%	11%	17%	-5%	1%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	53%	31%	30%	37%	12%	17%	17%	0%

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

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.

Рельеф объекта

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

Значения коэффициента удельной стоимости земельных участков различного назначения, в

зависимости от рельефа, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от рельефа

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

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

Таблица 51

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Земельные участки под коммерческую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческой застройкой с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,78	0,74 - 0,83
Земельные участки под индустриальную застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,98	0,94 - 1,00
Земельные участки под жилую застройку		
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,79 - 0,89
Земельные участки под объекты рекреации		
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,79 - 0,83

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 53

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

Таблица 54

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

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

Форма объекта

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

Данные исследования представлены на аналитическом портале www.statrealt.ru (см. табл. 38).

Таблица 38.

Значения коэффициента изменения удельной цены земельных участков в зависимости от формы

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию 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 формой, обусловленной пересеченным рельефом местности;			1,00
2	3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтопляемые, расположенные в балке, овраге или в подтопляемой 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	0,90	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт		1,06	1,15
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта		1,09	1,19
1,10				

Подтверждение информации

Группа	Характеристика	Значение		
		Доверительный интервал	Среднее значение	

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 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 СтатРиэлт 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 сельскохозназначения для данного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
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 виляющими или изрезанными формами, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %. 4. Земельные участки подтопляемые, расположенные в балке, овраге или в подтопляемой зоне реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания почв; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	0,90	0,83
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,06	1,15	1,10
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,29	1,19

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 (3-8%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильной формы или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник. 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynska/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3123-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

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

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

2.9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

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

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

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

Наличие подъездных дорог

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

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

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

Таблица 39.

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

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

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

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

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

Таблица 126

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальной застройкой 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 оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

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

Таблица 127

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

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
асфальтированными подъездными путями		
Земельные участки под объекты рекреации	0,86	0,85 0,87

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. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год;
- на сайте <https://statrielt.ru>.

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

Таблица 40.

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

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

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

Таблица 113

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

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁹

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
2	Санкт-Петербург	1,33	1,16 - 1,51
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,19	1,10 - 1,27
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д
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 (водосн, лсс, 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
2	Санкт-Петербург	1,39	1,16 – 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
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,25	н/д
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,13	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 41.

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 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 данного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного специального 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
	Участки при одном из перечисленных ниже факторов:			
1	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 **;	0,75	0,90	0,83
2	2. Земельные участки с всплесками или изрезанной формой, обусловленной пересеченым рельефом местности;			
3	3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;			
4	4. Земельные участки с уклоном местности, расположенные в балке, овраге или в подтопляемой почвой реки;			
5	5. Земельные участки сформованы природными водопадами, струйками промывания русоток;			
6	6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования			
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный пейзаж	1,06	1,15	1,10
4	Земельные участки уничтоженные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,29	1,19

Примечания:

* – если действует 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 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%), слабопрессеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильноизрезанный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки, межуясь неправильной формой или с уклоном, обуславливают меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Источник: 1. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3123-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Близость к объектам, нарушающим экологию местности

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

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

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

Таблица 42.

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

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

Значения корректировок, усредненные по городам России

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

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

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям 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

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

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

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

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

Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков:

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

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

Вышеуказанные исследования представлены:

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

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

Таблица 43.

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

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 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 несущественной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,05	1,16	1,12
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, смыкной с участком, либо собственной внутриплощадочной железнодорожной веткой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,05	1,26	1,15
6	Огражденные по периметру деревянным забором (в зависимости от материала и качества: фугованный, 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: скатным, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,05	1,17	1,10
8	Обеспеченные системой ограждения территории (столбы, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

1. Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласовано принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

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

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

10.7. Элемент сравнения – охрана территории

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

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

Таблица 119

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

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов³⁸

Таблица 121

№	Категория городов	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	
		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

№	Категория городов	Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	
		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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemeli/3136-na-blagoustroystvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelynykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

2. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера П.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 содержаться 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 уравновешивании платежеспособного спроса предложением;
- падение цен на рынке недвижимости свидетельствует о снижении платежеспособного спроса относительно действующего предложения.

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

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

5. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка земельных участков в регионе может быть оценена как «низкая». Срок экспозиции объектов недвижимости на рынке оценивается около 7 месяцев.

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

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

8. 21 февраля, 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 инструментарий по независящим от оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта (объектов) оценки.

РАЗДЕЛ IV. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

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

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

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

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

Физическая возможность

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

1. Зданий, строений, сооружений, относящихся к понятию «сельскохозяйственное производство».
 2. Зданий, строений, сооружений, не относящихся, к понятию «сельскохозяйственное производство».
- Физические ограничения накладываются лишь размерами (площадью) самого земельного участка.

Правомочность

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

Согласно правоустанавливающим документам, рассматриваемый земельный участок имеет категорию – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства.

Как следствие, у оценщика есть все основания полагать, что с законодательной точки зрения, использование земельного участка под строительство объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений) не относящихся к понятию «для сельскохозяйственного производства», будет запрещено.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

Учитывая то, что на предыдущем этапе анализа единственным возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка как незастроенного является его использование в целях для сельскохозяйственного производства, то, соответственно, и финансовая оправданность и максимальная эффективность будет достигаться при условии использования земельного участка в целях для сельскохозяйственного производства.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка представлено в табл. 44.

Таблица 44.

Определение соответствия потенциально возможных направлений использования оцениваемого земельного участка

Критерии	Вариант использования	
	Деятельность, связанная с сельскохозяйственным производством	Деятельность, не связанная с сельскохозяйственным производством
Физическая осуществимость	+	+
Законодательная разрешенность	+	-
Финансовая оправданность	+	-
Максимальная эффективность	+	-
Итого	4	1

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, в результате проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка установлено, что наиболее эффективным вариантом использования участка является его использование в текущем состоянии (участок, предназначенный для сельскохозяйственного производства).

РАЗДЕЛ V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Основные понятия оценки

В соответствии со статьей 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.

Стоймость 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, осуществляющейся 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-анalog 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:

$$C_{ec} = \sum_{i=1}^n (C_{ec}^i + \sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{ob}^j - U_{oa}^j)) * K_i ,$$

где:

C_{ec}^i - стоимость единица сравнения объекта аналога;

$\sum_{j=1}^m \Delta C_{ec}^i f(U_{ob}^j - U_{oa}^j)$ - сумма поправок к стоимости единицы сравнения объекта аналога, рассчитываемых как функция от разности характеристики объекта оценки и объекта-аналога;

K_i - коэффициент согласования скорректированных единиц сравнения объектов аналогов;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество учитываемых при проведении корректировок характеристик.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

2. Метод регрессионного анализа

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

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

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 единными 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 различия 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 устраниния.

4. Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единими 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 выгоды**.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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, предназначеннной 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 воспроизведения 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 воспроизведения 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 единственным объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

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

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

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

3. Метод предполагаемого использования

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов, не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

РАЗДЕЛ VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ

6.1. Выбор подходов и методов оценки

Применение или отказ от использования подходов и методов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами оценки, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 1. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки»;
- п. 2. Раздела I. Подходы к оценке - ФСО V: «В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7: «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки объекта (объектов) оценки представлен в табл. 45.

Таблица 45.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	В открытых источниках отсутствует информация об офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в использовании данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод корректировок	В открытых источниках отсутствует информация об офертах 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 офертах к продаже земельных участков, с аналогичными ограничениями (обременениями) права, которые имеются у оцениваемого земельного участка (аренда). Данное обстоятельство создает предпосылки для отказа в	Метод использовать не целесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Метод выделения	использовании данного метода. Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемый земельный участок оценивается при допущении, что он является незастроенным. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод распределения	Данный метод применяется для застроенных земельных участков. На дату проведения оценки, оцениваемый земельный участок является незастроенным. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	
Метод предполагаемого использования	Доходный подход На дату проведения оценки оцениваемый земельный участок сдан в аренду, что подтверждается Договором аренды и другими документами. На основании имеющейся информации, представляется возможным провести расчет доходов в варианте сдачи земельного участка в аренду, с учетом дохода от его продажи в конце прогнозного периода (после окончания действия Договора аренды). Данное обстоятельство позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Доходный подход используется, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования
Метод капитализации земельной ренты	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод капитализации земельной ренты) оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	
Метод остатка	Ввиду того, что в рамках доходного подхода предполагается использовать метод предполагаемого использования, то от использования данного метода (метод остатка) оценщик принял решение отказаться.	Метод использовать не целесообразно	

Источник: 1. Анализ оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки, для определения стоимости объекта (объектов) оценки используется доходный подход, в рамках которого применяется метод предполагаемого использования.

6.2. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

6.2.1 Общие положения

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО V).

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Базовая расчетная зависимость доходного подхода имеет следующий вид:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i * (1-r)^i \quad (1)$$

где:

PV - стоимость объекта оценки (приведенная стоимость в общепринятой терминологии);

CF_i - поток дохода i -ого периода;

r - норма дохода на инвестированный капитал;

$i = 1 \dots n$ - 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);

$i = 1 \dots n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

Введение в модель (1) ряда допущений и ограничений приводит к преобразованию модели метода дисконтирования денежных потоков в модель **метода капитализации дохода**. Традиционно модель метода капитализации дохода описывается зависимостью вида:

$$PV = \frac{I}{R}, \quad (3)$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта;

I - величина дохода;

R - коэффициент капитализации.

Необходимо отметить, что зависимость (3) является преобразованием зависимости (1) с учетом следующих ключевых допущений:

- стационарность потока дохода;
- бесконечный срок получения доходов.

Независимо от применяемой техники расчета, при применении доходного подхода к оценке, выполняется следующий алгоритм:

- устанавливается период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследуется способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также делается заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

- определяется ставка дисконтирования, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществляется процедура приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

6.2.2 Расчет стоимости объекта (объектов) оценки методом предполагаемого использования

При проведении настоящей оценки в качестве основного подхода к оценке объекта (объектов) оценки принят доходный подход, в рамках которого используется метод предполагаемого использования. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Наличие договора аренды земельного участка позволяет рассматривать только один вариант использования этого земельного участка – сдача в аренду на срок и по арендной ставке, предусмотренных договором аренды с последующей продажей объекта (земельного участка) по рыночной стоимости (после окончания срока аренды). При этом реализуется алгоритм идентичный алгоритму расчета для метода дисконтирования денежных потоков.

Обоснование периода прогнозирования.

Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре аренды оцениваемого земельного участка, а именно Договор аренды действует 30 лет начиная с 01.08.2015 г., т.е. до 31.07.2045 г.

Соответственно период прогнозирования потока дохода составит 266 месяцев ((31.07.2045 - 22.05.2023)/365*12=266) или 22,17 года.

Анализ способности объекта (объектов) оценки приносить поток дохода в течение периода прогнозирования.

Способность оцениваемого земельного участка приносить доход в течение периода прогнозирования определяется Договором аренды.

Дополнительно к анализу возможности объекта (объектов) оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, были определены:

- величины и временной структуры доходов от использования земельного участка;
- величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения дохода от использования земельного участка.

Доход от использования земельного участка определяется величиной арендной платы. Значение данного показателя определялось на основе значений, указанных в Договоре аренды оцениваемого земельного участка, и составляет 2 130 руб. в месяц без НДС, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

В настоящем отчете в качестве операционных расходов, которые несет собственник объекта (объектов) оценки, рассматривается земельный налог.

Согласно данным, предоставленным заказчиком оценки (Решение Совета депутатов «Об установлении земельного налога на территории городского округа Балашиха» № 02/03 от 10.06.2015 г.), применяется налоговая ставка 0,3% в год от кадастровой стоимости земельного участка.

Размер ежемесячного земельного налога определяется на основе зависимости следующего вида:

$$C_{\text{налог}} = \frac{0,3\% * C_{\text{кад.}}}{12},$$

где:

0,3 - ставка годового земельного налога;

12 - количество месяцев в году;

$C_{\text{кад.}}$ - кадастровая стоимость земельного участка, руб. Значение данного показателя определялось на основе данных, представленных в Выписке из ЕГРН и составляет 1 043 848,08 руб.

Результаты расчета ежемесячных операционных расходов для оцениваемого земельного участка представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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	50:15:0000000:191	0,3	1 043 848,08	261

Источник: 1. Расчёты оценщика.

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. 47.

Таблица 47.

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	50:15:0000000:191	2 130	261	1 869

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 (Договора аренды). Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка представлен ниже.

Для расчета постпрогнозной стоимости объекта (объектов) оценки необходимо определить стоимость оцениваемого земельного участка без учета обременения в виде аренды.

Для решения данной задачи использовался метод регрессионного анализа.

Определение стоимости объекта (объектов) методом регрессионного анализа предполагает следующую последовательность действий:

- подготовку массива исходных данных, предполагающую: выбор объектов-аналогов; выбор единицы сравнения; определение ценообразующих факторов;
- формирование модели ценообразования;
- расчет стоимости объекта (объектов) оценки на основании сформированной модели ценообразования.

Подготовка массива исходных данных

Выбор объектов-аналогов.

На этапе сбора информации выяснилось, что в открытом доступе отсутствует достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи объектов аналогичных объекту (объектам) оценки.

По мнению оценщика, причиной этого послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Исходя из этого, при определении стоимости объекта (объектов) оценки в рамках сравнительного (рыночного) подхода, оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных оферт) объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки и взятых из открытых источников сети Internet (всемирная система объединённых компьютерных сетей для хранения и передачи информации).

Периодические издания, выпускаемые в бумажном виде не использовались, так как, в большинстве случаев, информацию, публикуемую в периодических изданиях, можно найти в сети Internet.

В частности, были использованы сайты сети Internet (ссылки на которые представлены в Приложении 1 к настоящему отчету), на которых размещена информация о предложениях к продаже объектов недвижимости.

Выбор данных источников информации обусловлен тем, что данные интернет сайты, по мнению оценщика, содержат наибольший объем рыночных данных по продаже недвижимости, аналогичной оцениваемой.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все её достоинства и недостатки относительно объектов-аналогов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось более 30 объектов-аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, физическим и другим характеристикам с объектом (объектами) оценки.

В результате проведенного оценщиком анализа информации, размещенной в указанных выше источниках, из общего массива данных в качестве объектов-аналогов использовались объекты, выбранные для ценового анализа в разделе «Анализ рынка», наиболее схожие с объектом (объектами) оценки по указанным характеристикам.

Описание выбранных объектов-аналогов, представлено в разделе 3.2.3 настоящего отчета.

В рамках настоящего отчета, выбор объектов в качестве объектов-аналогов обусловлен следующим:

- количество объектов-аналогов с известными ценами предложений (сделок) достаточно для оценки, так как ни в одном из ФСО не определено их точное количество, но известно, что их должно быть больше одного, так как речь идет об объектах-аналогах во множественном числе;
- выбранные объекты-аналоги относятся к одному с объектом (объектами) оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним (ними) по ценообразующим факторам;
- основные критерии отбора объектов-аналогов представлены в табл. 14 настоящего Отчета.

Определение единицы сравнения

Для объектов недвижимости наиболее распространенными единицами сравнения цены продажи являются удельные единицы измерения цены – цена одного квадратного метра.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{y\partial.} = \frac{C}{S_{ob.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

S_{3Y} - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Определение ценообразующих факторов.

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект (объекты) оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.

4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферта).
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);
- физические характеристики объекта, а именно: наличие коммуникаций, рельеф объекта, форма объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: наличие подъездных дорог, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

идентичны (не имеют существенных отличий) или отличия выявить невозможно для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов и не участвуют в дальнейших расчетах.

Такие характеристики местоположения объектов-аналогов, как: адрес объекта, типовая зона в пределах региона, учтены в ценообразующем факторе – удаление от МКАД.

Такая характеристика местоположения, как типовая зона в пределах города, для объекта (объектов) оценки и объектов-аналогов не определялась.

В соответствии с проведенным исследованием закономерностей ценообразования для объектов, аналогичных объекту (объектам) оценки, были определены следующие ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов:

- условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- характеристика вида использования - категория объекта;
- характеристика вида использования - разрешенное использование объекта;

- характеристика местоположения – удаление от МКАД;
- физическая характеристика – площадь объекта;
- другие характеристики - наличие факторов, повышающих стоимость объектов.

Формирование модели ценообразования

Для проведения дальнейших расчетов необходимо проведение процедуры формализации качественных характеристик вида использования объектов-аналогов «категория объекта» и «разрешенное использование объекта».

Для решения указанной задачи использовалась процедура перекодирования. Для проведения процедуры перекодировки качественных характеристик может быть применен метод оптимизации, заключающийся в том, что каждой градации x_{jq} признака x_j ставится в соответствие среднее арифметическое наблюдаемых значений y_i зависимого признака по всем объектам, которые имеют то же значение градации $x_j=x_{jq}$. 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 :

$$\tilde{x}_j^q = \frac{1}{n_q} \sum_{x_{ij}=x_j^q} y_i$$

Такая перекодировка хорошо интерпретируется 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 оптимационной – 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 «разрешенное использование объекта».

Первым этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Это связано с тем, что, как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

Для проведения дальнейших расчетов учтена поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

При проведении настоящей оценки поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе результатов исследований, представленных в издании «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Населенный пункт	Жилая недвижимость		Торговая недвижимость		Офисная недвижимость		Производственно – складская недвижимость		Zемельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в мае 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 мае 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

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Zемельные 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)	5-8 (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 (3)	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. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 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 совершив 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. 49.

Таблица 49.

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
Объект 1	808 672 000	-12	711 631 360	44	1 168 600	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 2	307 110 000	-12	270 256 800	44	443 800	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 3	27 000 000	-12	23 760 000	35	38 000	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 4	78 250 000	-12	68 860 000	37	313 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 5	60 000 000	-12	52 800 000	15	115 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 6	40 854 000	-12	35 951 520	50	188 600	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

Объект-аналог	Цена объекта-аналога, руб.	Скидка, %	Цена объекта-аналога после скидки, руб.	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 7	29 000 000	-12	25 520 000	63	263 761	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 8	78 521 000	-12	69 098 480	31	827 776	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 9	220 127 000	-12	193 711 760	45	2 631 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 10	160 072 000	-12	140 863 360	38	1 690 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 11	47 861 000	-12	42 117 680	40	489 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 12	12 072 000	-12	10 623 360	37	120 480	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 13	49 784 000	-12	43 809 920	37	584 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 14	37 942 000	-12	33 388 960	35	437 178	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 15	23 686 000	-12	20 843 680	30	241 677	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 16	17 206 000	-12	15 141 280	30	173 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 17	20 326 000	-12	17 886 880	30	207 225	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 18	13 924 000	-12	12 253 120	30	140 157	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 19	19 967 000	-12	17 570 960	30	204 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 20	60 183 000	-12	52 961 040	45	706 477	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 21	81 492 000	-12	71 712 960	32	973 862	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 22	35 299 000	-12	31 063 120	48	363 064	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 23	81 575 000	-12	71 786 000	31	973 870	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 24	27 431 000	-12	24 139 280	48	282 663	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 25	62 000 000	-12	54 560 000	23	69 200	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство
Объект 26	313 363 000	-12	275 759 440	36	2 062 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 27	239 525 000	-12	210 782 000	36	1 575 331	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 28	79 030 000	-12	69 546 400	40	520 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 29	126 481 000	-12	111 303 280	36	832 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 30	46 959 000	-12	41 323 920	36	309 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 31	39 016 000	-12	34 334 080	38	257 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 32	13 880 000	-12	12 214 400	25	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 33	13 900 000	-12	12 232 000	21	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 34	5 000 000	-12	4 400 000	29	20 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 35	21 096 000	-12	18 564 480	24	64 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 36	278 467 000	-12	245 050 960	14	441 234	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 37	13 500 000	-12	11 880 000	11	20 011	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 38	20 000 000	-12	17 600 000	19	20 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

Источник: 1. Анализ оценщика 2. Расчеты оценщика

Вторым этапом формирования модели ценообразования является корректировка цены объектов-аналогов на наличие других характеристики, в части наличия факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водёёмов и рек). Это связано с тем, что, часть объектов-аналогов не имеют указанные факторы в отличие от оцениваемого объекта, который указанный фактор имеют.

В рамках настоящего отчета величина поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов, определена на основе данных, представленных на сайте <https://statrielt.ru>.

Данные об изменении цен в зависимости от наличия факторов, повышающих стоимость объектов, представлены в табл. 50.

Таблица 50.

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

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 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 СтартРент на основе актуальных рыночных данных за испытанный квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодий), 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 превышает его минимально достаточную для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с определенными или изрезанной формами, обусловленной пересеченным рельефом местности;	0.75	0.90	0.83
3	3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтопляемые, расположенные в балке, овраге или в подтопляемой почве реки;			
4	5. Земельные участки с кровлюм грунтовых вод, выше глубины промерзания почв; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	1.09	1.29	1,19

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 земельных 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 различный (с уклоном до 3%), сплаблесеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%); горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки являются неправильной формы 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-rynska/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemeli/3123-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyi-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-goda>

Формула для расчета значения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), имеет следующий вид:

$$\Pi = \left(\frac{K_{OZ}}{K_{OA}} - 1 \right) * 100\% ,$$

где:

K_{OZ} - среднее значение коэффициента наличия улучшения для объекта оценки;

K_{OA} - среднее значение коэффициента наличия улучшения для объекта-аналога.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор отсутствует, составит:

$$\Pi = \left(\frac{1,19}{1} - 1 \right) * 100\% = 19\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объектов-аналогов, у которых данный фактор есть, составит:

$$\Pi = \left(\frac{1,19}{1,19} - 1 \right) * 100\% = 0\%$$

Рассчитанное значение поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), для объекта-аналога № 38, у которого река протекает по его территории, составит:

$$\Pi = \left(\frac{1,19}{1,29} - 1 \right) * 100\% = -8\%$$

Характеристики объектов-аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек), представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Характеристики объектов - аналогов после применения поправки на наличие факторов, повышающих стоимость объектов (наличие поблизости водоёмов и рек)

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 1	711 631 360	19	846 841 318	725	44	1 168 600	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 2	270 256 800	0	270 256 800	609	44	443 800	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 3	23 760 000	0	23 760 000	625	35	38 000	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства
Объект 4	68 860 000	19	81 943 400	262	37	313 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 5	52 800 000	0	52 800 000	457	15	115 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 6	35 951 520	19	42 782 309	227	50	188 600	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 7	25 520 000	0	25 520 000	97	63	263 761	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 8	69 098 480	19	82 227 191	99	31	827 776	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 9	193 711 760	19	230 516 994	88	45	2 631 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 10	140 863 360	0	140 863 360	83	38	1 690 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 11	42 117 680	19	50 120 039	102	40	489 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 12	10 623 360	19	12 641 798	105	37	120 480	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 13	43 809 920	19	52 133 805	89	37	584 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 14	33 388 960	19	39 732 862	91	35	437 178	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 15	20 843 680	19	24 803 979	103	30	241 677	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 16	15 141 280	19	18 018 123	104	30	173 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 17	17 886 880	0	17 886 880	86	30	207 225	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 18	12 253 120	19	14 581 213	104	30	140 157	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 19	17 570 960	19	20 909 442	102	30	204 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 20	52 961 040	19	63 023 638	89	45	706 477	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 21	71 712 960	19	85 338 422	88	32	973 862	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 22	31 063 120	19	36 965 113	102	48	363 064	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 23	71 786 000	19	85 425 340	88	31	973 870	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 24	24 139 280	19	28 725 743	102	48	282 663	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 25	54 560 000	19	64 926 400	938	23	69 200	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство

Объект-аналог	Цена объекта-аналога после скидки, руб./кв. м	Поправка на наличие факторов, повышающих стоимость объекта, %	Цена объекта-аналога, руб.	Удельная цена объекта-аналога, руб./кв. м	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование
Объект 26	275 759 440	19	328 153 734	159	36	2 062 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 27	210 782 000	19	250 830 580	159	36	1 575 331	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 28	69 546 400	19	82 760 216	159	40	520 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 29	111 303 280	19	132 450 903	159	36	832 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 30	41 323 920	19	49 175 465	159	36	309 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 31	34 334 080	19	40 857 555	159	38	257 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство
Объект 32	12 214 400	19	14 535 136	593	25	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 33	12 232 000	19	14 556 080	594	21	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 34	4 400 000	19	5 236 000	262	29	20 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 35	18 564 480	19	22 091 731	345	24	64 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 36	245 050 960	19	291 610 642	661	14	441 234	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 37	11 880 000	19	14 137 200	706	11	20 011	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства
Объект 38	17 600 000	-8	16 192 000	810	19	20 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства

Источник: 1. Анализ оценщика 2. Расчеты оценщика.

На основе полученного массива данных был проведен анализ степени влияния⁴ 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 (пределное 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. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета коэффициента корреляции

Наименование характеристики	Коэффициент корреляции
Удаление от МКАД	-0,5
Площадь	-0,3
Категория	подлежит процедуре перекодирования
Разрешенное использование	подлежит процедуре перекодирования

Источник: 1. Анализ оценщика.

Анализ полученных данных показывает, что характеристиками, влияющими на цену продажи

⁴

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)

рассматриваемых объектов, являются:

- «удаление от МКАД». Для данной характеристики отмечается заметное значение корреляционной зависимости (-0,5);
- «площадь». 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. 53.

Таблица 53.
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
Объект 1	44	1 168 600	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	725
Объект 2	44	443 800	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	609
Объект 3	35	38 000	земли населенных пунктов	для сельскохозяйственного производства	625
Объект 4	37	313 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	262
Объект 5	15	115 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	457
Объект 6	50	188 600	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	227
Объект 7	63	263 761	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	97
Объект 8	31	827 776	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	99
Объект 9	45	2 631 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	88
Объект 10	38	1 690 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	83
Объект 11	40	489 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	102
Объект 12	37	120 480	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	105
Объект 13	37	584 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	89
Объект 14	35	437 178	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	91
Объект 15	30	241 677	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	103
Объект 16	30	173 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	104
Объект 17	30	207 225	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	86
Объект 18	30	140 157	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	104
Объект 19	30	204 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	102
Объект 20	45	706 477	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	89
Объект 21	32	973 862	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	88
Объект 22	48	363 064	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	102
Объект 23	31	973 870	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	88
Объект 24	48	282 663	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	102
Объект 25	23	69 200	земли населенных пунктов	личное подсобное хозяйство	938
Объект 26	36	2 062 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	159
Объект 27	36	1 575 331	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	159
Объект 28	40	520 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	159

Объект-аналог	Характеристика объекта				
	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Категория	Разрешенное использование	Удельная цена, руб./кв. м
Объект 29	36	832 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	159
Объект 30	36	309 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	159
Объект 31	38	257 000	земли сельскохозяйственного назначения	личное подсобное хозяйство	159
Объект 32	25	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	593
Объект 33	21	24 500	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	594
Объект 34	29	20 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	262
Объект 35	24	64 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	345
Объект 36	14	441 234	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	661
Объект 37	11	20 011	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	706
Объект 38	19	20 000	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	810

Источник: 1. Анализ оценщика.

Процедура перекодировки качественной характеристики «категория объекта»

Двухфакторная модель «Удельная цена – «удаление от МКАД», «площадь объекта» имеет следующий вид:

$$C_{y\partial} = 683,859852 \cdot 8 - 10,8641742 \cdot R - 0,0000731 \cdot S_{ob},$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

S_{ob} - площадь объекта, кв. м.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м
Объект 1	725	120	605
Объект 2	609	173	436
Объект 3	625	301	324
Объект 4	262	259	3
Объект 5	457	512	-55
Объект 6	227	127	100
Объект 7	97	-20	117
Объект 8	99	287	-188
Объект 9	88	3	85
Объект 10	83	147	-64
Объект 11	102	214	-112
Объект 12	105	273	-168
Объект 13	89	239	-150
Объект 14	91	272	-181
Объект 15	103	340	-237
Объект 16	104	345	-241
Объект 17	86	343	-257
Объект 18	104	348	-244
Объект 19	102	343	-241
Объект 20	89	143	-54
Объект 21	88	265	-177
Объект 22	102	136	-34
Объект 23	88	276	-188
Объект 24	102	142	-40
Объект 25	938	429	509

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м
Объект 26	159	142	17
Объект 27	159	178	-19
Объект 28	159	211	-52
Объект 29	159	232	-73
Объект 30	159	270	-111
Объект 31	159	252	-93
Объект 32	593	410	183
Объект 33	594	454	140
Объект 34	262	367	-105
Объект 35	345	418	-73
Объект 36	661	499	162
Объект 37	706	563	143
Объект 38	810	476	334

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «категория объекта» представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 1	605	
Объект 2	436	
Объект 3	324	
Объект 4		3
Объект 5		-55
Объект 6		100
Объект 7		117
Объект 8		-188
Объект 9		85
Объект 10		-64
Объект 11		-112
Объект 12		-168
Объект 13		-150
Объект 14		-181
Объект 15		-237
Объект 16		-241
Объект 17		-257
Объект 18		-244
Объект 19		-241
Объект 20		-54
Объект 21		-177
Объект 22		-34
Объект 23		-188
Объект 24		-40
Объект 25	509	
Объект 26		17
Объект 27		-19
Объект 28		-52
Объект 29		-73
Объект 30		-111
Объект 31		-93
Объект 32		183
Объект 33		140
Объект 34		-105
Объект 35		-73

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «категорией»	
	земли населенных пунктов	земли сельскохозяйственного назначения
Объект 36		162
Объект 37		143
Объект 38		334
Индекс для перекодирования (оцифровки)	468,38	-55,1

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таким образом, при проведении настоящих расчетов были приняты следующие количественные значения качественной переменной «категория объекта»:

- категория объекта «земли населенных пунктов» – 468,38;
- категория объекта «земли сельскохозяйственного назначения» – (минус) 55,1.

Процедура перекодировки качественной характеристики «разрешенное использование объекта»

Трехфакторная модель «Удельная цена – «удаление от МКАД», «площадь объекта», «категория объекта» имеет следующий вид:

$$C_{y\partial} = 728,284798 \cdot 6 - 12,5284492 \cdot R - 0,0000497 \cdot S_{o\partial} + 1,0133602 \cdot K,$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

$S_{o\partial}$ - площадь объекта, кв. м;

K - индекс, учитывающий категорию объекта.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта-аналога представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Результаты расчета ошибок аппроксимации для каждого объекта аналога

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м
Объект 1	725	594	131
Объект 2	609	630	-21
Объект 3	625	763	-138
Объект 4	262	193	69
Объект 5	457	479	-22
Объект 6	227	37	190
Объект 7	97	-130	227
Объект 8	99	243	-144
Объект 9	88	-22	110
Объект 10	83	112	-29
Объект 11	102	147	-45
Объект 12	105	203	-98
Объект 13	89	180	-91
Объект 14	91	212	-121
Объект 15	103	285	-182
Объект 16	104	288	-184
Объект 17	86	286	-200
Объект 18	104	290	-186
Объект 19	102	286	-184
Объект 20	89	74	15
Объект 21	88	223	-135
Объект 22	102	53	49
Объект 23	88	236	-148
Объект 24	102	57	45
Объект 25	938	911	27
Объект 26	159	119	40
Объект 27	159	143	16
Объект 28	159	145	14
Объект 29	159	180	-21
Объект 30	159	206	-47
Объект 31	159	184	-25

Объект-аналог	Удельная цена, руб./кв. м	Удельная цена по модели, руб./кв. м	Ошибка аппроксимации, руб./кв. м
Объект 32	593	358	235
Объект 33	594	408	186
Объект 34	262	308	-46
Объект 35	345	369	-24
Объект 36	661	475	186
Объект 37	706	534	172
Объект 38	810	433	377

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Результат расчета индексов перекодирования (оцифровки) для качественной характеристики «разрешенное использование объекта» представлены в табл. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета индексов перекодирования

Объект-аналог	Ошибка аппроксимации для объектов с «разрешенным использованием»	
	сельскохозяйственное производство	личное подсобное хозяйство
Объект 1	131	
Объект 2	-21	
Объект 3	-138	
Объект 4	69	
Объект 5	-22	
Объект 6	190	
Объект 7	227	
Объект 8	-144	
Объект 9	110	
Объект 10	-29	
Объект 11	-45	
Объект 12	-98	
Объект 13	-91	
Объект 14	-121	
Объект 15	-182	
Объект 16	-184	
Объект 17	-200	
Объект 18	-186	
Объект 19	-184	
Объект 20	15	
Объект 21	-135	
Объект 22	49	
Объект 23	-148	
Объект 24	45	
Объект 25		27
Объект 26		40
Объект 27		16
Объект 28		14
Объект 29		-21
Объект 30		-47
Объект 31		-25
Объект 32	235	
Объект 33	186	
Объект 34	-46	
Объект 35	-24	
Объект 36	186	
Объект 37	172	
Объект 38	377	
Индекс для перекодирования (оцифровки)	-0,12	0,52

Источник: 1. Расчеты оценщика.

Таким образом, при проведении настоящих расчетов были приняты следующие количественные значения качественной переменной «разрешенное использование»:

- вид разрешенного использования объекта «для сельскохозяйственного производства» – (минус) 0,12;
- вид разрешенного использования объекта «для ведения ЛПХ» – 0,52.

Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов представлены в табл. 58.

Таблица 58.
Результаты оцифровки качественных характеристик объектов-аналогов и количественные характеристики объектов-аналогов

Объект-аналог	Количественные характеристики		Качественные характеристики		Удельная цена, руб./кв. м
	Удаление от МКАД, км	Площадь объекта, кв. м	Индекс, учитывающий категорию	Индекс, учитывающий разрешенное использование	
Объект 1	44	1 168 600	468,38	-0,12	725
Объект 2	44	443 800	468,38	-0,12	609
Объект 3	35	38 000	468,38	-0,12	625
Объект 4	37	313 000	-55,1	-0,12	262
Объект 5	15	115 500	-55,1	-0,12	457
Объект 6	50	188 600	-55,1	-0,12	227
Объект 7	63	263 761	-55,1	-0,12	97
Объект 8	31	827 776	-55,1	-0,12	99
Объект 9	45	2 631 000	-55,1	-0,12	88
Объект 10	38	1 690 000	-55,1	-0,12	83
Объект 11	40	489 000	-55,1	-0,12	102
Объект 12	37	120 480	-55,1	-0,12	105
Объект 13	37	584 000	-55,1	-0,12	89
Объект 14	35	437 178	-55,1	-0,12	91
Объект 15	30	241 677	-55,1	-0,12	103
Объект 16	30	173 000	-55,1	-0,12	104
Объект 17	30	207 225	-55,1	-0,12	86
Объект 18	30	140 157	-55,1	-0,12	104
Объект 19	30	204 000	-55,1	-0,12	102
Объект 20	45	706 477	-55,1	-0,12	89
Объект 21	32	973 862	-55,1	-0,12	88
Объект 22	48	363 064	-55,1	-0,12	102
Объект 23	31	973 870	-55,1	-0,12	88
Объект 24	48	282 663	-55,1	-0,12	102
Объект 25	23	69 200	468,38	0,52	938
Объект 26	36	2 062 000	-55,1	0,52	159
Объект 27	36	1 575 331	-55,1	0,52	159
Объект 28	40	520 000	-55,1	0,52	159
Объект 29	36	832 000	-55,1	0,52	159
Объект 30	36	309 000	-55,1	0,52	159
Объект 31	38	257 000	-55,1	0,52	159
Объект 32	25	24 500	-55,1	-0,12	593
Объект 33	21	24 500	-55,1	-0,12	594
Объект 34	29	20 000	-55,1	-0,12	262
Объект 35	24	64 000	-55,1	-0,12	345
Объект 36	14	441 234	-55,1	-0,12	661
Объект 37	11	20 011	-55,1	-0,12	706
Объект 38	19	20 000	-55,1	-0,12	810

Источник: 1. Расчеты оценщика.

На основе полученного массива данных была сформирована модель с учетом всех ценообразующих факторов.

В качестве исходных данных использовались значения количественных и оцифрованных качественных характеристик (факторов):

- удаление объекта от МКАД;

- площадь объекта;
- индекс, учитывающий категорию объекта;
- индекс, учитывающий разрешенное использование объекта.

Результаты работы приложения Microsoft Excel (Сервис-Анализ данных – Регрессия) при формировании данной модели представлены на рис. 8.

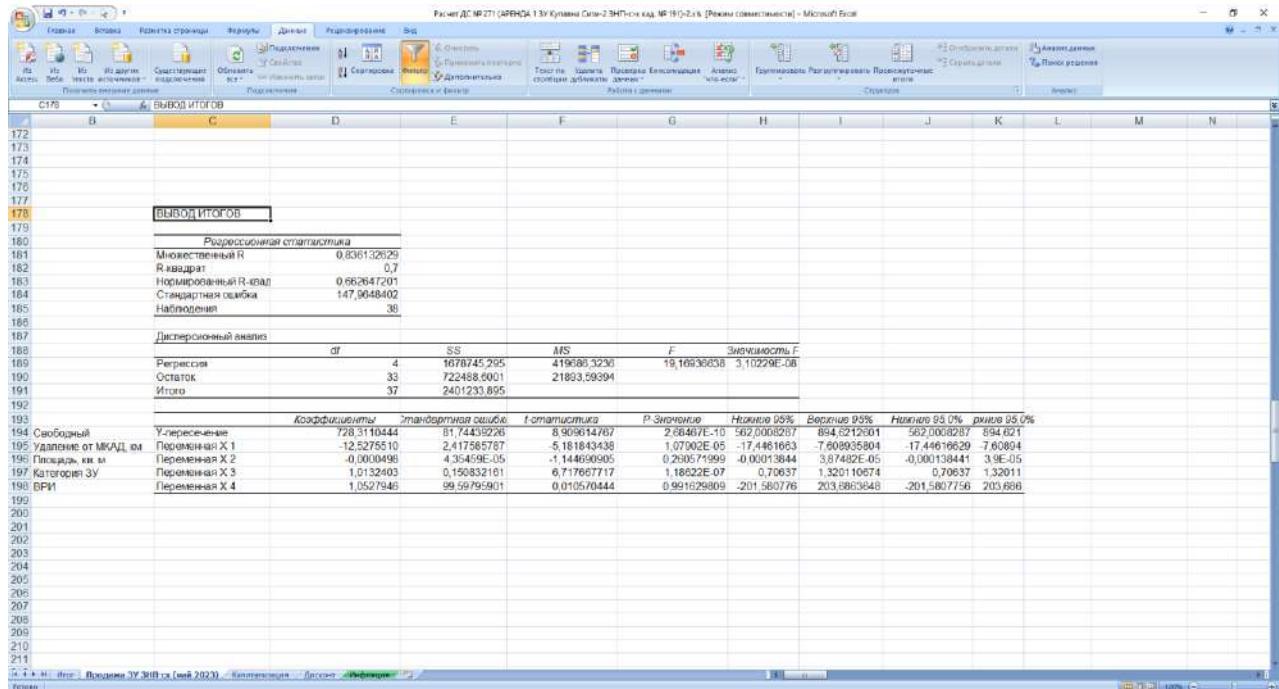


Рис. 8. Результатом работы сервиса «Анализ данных – Регрессия»

Анализ полученных данных показывает, что полученная зависимость имеет высокий коэффициент детерминации (0,7). Соответственно в качестве модели расчета целесообразно использовать данную модель, имеющую следующий вид:

$$C_{y\partial} = 728,311044 - 12,5275510 * R - 0,0000498 * S_{ob} + 1,0132403 * K + 1,0527946 * V,$$

где:

R - удаление объекта от МКАД, км;

S_{ob} - 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 объекта от МКАД – 19 км, что соответствует фактическим данным;

S_{ob} - площадь объекта, кв. м – согласно данным, представленным в документах на объект;

K - индекс, учитывающий категорию объекта – 468,38, что соответствует индексу категории объектов «земли населенных пунктов»;

V - индекс, учитывающий разрешенное использование объекта – (минус) 0,12, что соответствует индексу разрешенного использования объектов «для сельскохозяйственного производства».

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки без учета обременений, с учетом округлений, представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Результаты расчета удельной стоимости объекта (объектов) оценки, без учета обременений

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Удаление от МКАД, км	Площадь, кв. м	Индекс, учитывающий категорию объекта	Индекс, учитывающий назначение объекта	Удельная стоимость, руб./кв. м
1	50:15:0000000:191	19	395 397,0	468,38	-0,12	945

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 20.05.2022 по 19.05.2023 г. – за последний год относительно месяца оценки, на основе последней официально опубликованной информации), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации. Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности представлены в табл. 60.

Таблица 60.

Рассчитанные средние значения бескупонной доходности

Срок, лет	Срок, мес.	Среднее значение бескупонной доходности, %
0,25	3	7,71
0,5	6	7,71
0,75	9	7,76
1	12	7,83
2	24	8,21
3	36	8,6
5	60	9,26
7	84	9,7
10	120	10,06
15	180	10,34
20	240	10,48
30	360	10,64

Источник: 1. http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.05.2023&UniDbQuery.To=19.05.2023.

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 оцениваемых земельных участков).

В результате полученных расчетов, получена модель, имеющая следующий вид:

$$R_{\Gamma KO-Q\phi 3} = 0,016 * T + 10,16,$$

где:

T - период погашения (оставшийся срок аренды ЗУ), лет.

Таким образом, для оцениваемого земельного участка значение данного показателя (оставшийся срок аренды 22,21 года), с учетом округлений, составит:

$$R_{TKE-Q\phi3} = 0,016 * 22,17 + 10,16 = 10,51$$

Значение полученной процентной ставки рассчитано с учетом ежегодного размера инфляции в России. Для «корректного» определения значения бескупонной доходности, необходимо рассчитанное значение скорректировать на размер годовой инфляции в России, так как поток дохода рассчитывается в реальных ценах (без учета перспективного роста).

Размер годовой инфляции в России был определен на основе темпов роста показателей среднегодовой инфляции в России на основании следующих данных:

- данных, опубликованных на сайте Министерства экономического развития: «Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации и основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов (ссылка на источник - https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rossiyskoy_federacii_i_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rossiyskoy_federacii_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html);
 - данных, опубликованных на сайте «Агентство Прогнозирования Экономики Прогноз инфляции на 2023, 2024-2026 годы» (ссылка на источник информации - <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>);

2 Журналы 1 Конструктор 19 Информатика 6 ЦДР 3 МФУ

адресолицо

Прогноз инфляции на 2023, 2024/2026 годы в России

Агентство Прогнозирования Экономики точный прогноз - первое решение

vseinstrument.ru



Система контроля слепых зон
Система контроля слепых зон Parkmaster BS-D-01

Узнать больше

НОВЫЕ ПРОГНОЗЫ

ВНЕДРЕНИЕ
БЮджет

КУРСЫ ВАЛЮТ

ДОЛЛАР - РУБЛЬ (МЕДИАЦИЯ)
ЕВРО - РУБЛЬ (ЕВРОНБИ)
ФИНТ - РУБЛЬ (ФОРУМ)
КОНАК - РУБЛЬ (КОНАК)
ДОЛЛАР - ТЕНГЕ (МЕДИАЦИЯ)
ДОЛЛАР - ГРИБНА (ИЗОБИКИ)
ДОЛЛАР - ЙЕНЫ (ИЗОБИРУ)
ЕВРО - ДОЛЛАР (ЕВРО/USD)
СОРО - ФОНТ (ЕВРО/GBP)
ФИНТ - ДОЛЛАР (ФОРУМ)

ТОВАРНЫЙ РЫНОК

ЦЕНА НА ЧЕРНЫЙ
ЦЕНА НА СОЛОТО
ЦЕНА НА СЕРЕБРО

ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ

Изменения в России

ПРОГНОЗ ИНФЛЯЦИИ НА 2023, 2024-2026 ГОДЫ

02.03.2023 Прогноз инфляции в России от экспертов АПЭКОН.

В 2022 году рост инфляции прошелся и составил 11.9% за год. Напомним, в 2021 году произошел резкий скачок инфляции в России к отметке в 8.4% с относительно комфортных 4.9% в 2020 году. А в 2015 году инфляция была еще ниже – всего 3%. Уровень инфляции в 2018 году составил 4.3%, в 2017 году рост цен был уровне 2.5%, против 5.4% в 2016 году. В 2015 году инфляция составляла двухзначное число – 12.9%. В 2014 году – 11.4%, 6.5% в 2013 году, 6.6% в 2012 году, 5.1% в 2011 году и 8.8% в 2010 и 2009 годах, 13.3% в 2008.

Прогноз инфляции в таблице по годам:

Год	Прогноз	Макс	Мин
2023	14.9%	19.5%	9.5%
2024	16.5%	21.3%	11.0%
2025	11.3%	13.5%	8.5%
2026	10.5%	13.5%	7.5%
2027	8.0%	10.5%	5.5%

Прогноз инфляции на 2023 год - 14.9%. Максимальный прогнозируемый уровень: 19.5%. Минимальный уровень 9.5%.
Прогноз инфляции на 2024 год - 16.5%. Максимальный прогнозируемый уровень: 21.3%. Минимальный уровень 11.0%.
Прогноз инфляции на 2025 год - 11.3%. Максимальный прогнозируемый уровень: 13.5%. Минимальный уровень 8.5%.
Прогноз инфляции на 2026 год - 10.5%. Максимальный прогнозируемый уровень: 13.5%. Минимальный уровень 7.5%.
Прогноз инфляции на 2027 год - 8%. Максимальный прогнозируемый уровень: 10.5%. Минимальный уровень 5.5%.

Статистика инфляции в 2023-2024 прогноз
Прогноз курса доллара на март, 2023, 2024-2026
История прогнозов
Прогноз от 12.12.2021.

Математическая зависимость для определения значения перспективной (прогнозной) среднегодовой инфляции за прогнозный период имеет следующий вид:

$$g = \prod_{i=1}^n (I_{cp.zo\partial})^{1/n},$$

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. 61.

Таблица 61.

Результаты расчета долгосрочной инфляции		
Номер прогнозного периода	Индекс инфляции (Источник 1)	Индекс инфляции (Источник 2)
2023	1,053	1,145
2024	1,04	1,16
2025	1,04	1,11
2026	1,04	1,1
2027	-	1,08
Среднелинейное значение индекса (ИПЦ), с учетом округлений	1,0432	1,1186
Значение долгосрочной инфляции	4,32%	11,86%
Среднее значение долгосрочной инфляции		8,09%

Источник: 1.

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo razvitiya/scenarnye usloviya_funkcionirovaniya ekonomiki rossiyskoy federacii i osnovnye parametry prognoza socialno_ekonomicheskogo razvitiya rossiyskoy federacii na 2024 god i na planovyy period 2025 i 2026 godov.html. 2. <https://apecon.ru/prognoz-inflyatsii-na-gody-v-rossii>. 3. Расчеты оценщика.

Расчетная зависимость, учитывающая размер среднегодовой инфляции, имеет вид:

$$K_{скор.} = \frac{1 + K / 100}{1 + I / 100} - 1,$$

где:

$K_{скор.}$ - 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:

$$K_{скор.} = \frac{1 + 10,51 / 100}{1 + 8,09 / 100} - 1 = 0,0224, \text{ что соответствует } 2,24\%$$

Соответственно, значение безрисковой ставки составит 2,24%.

Определение премии за риск инвестирования в объекты недвижимости

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в табл. 62.

Таблица 62.

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный							1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный								1		
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный					1					
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Неполучение арендных платежей	динамичный		1								
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Признание судебными учреждениями права иного лица на земельный участок	динамичный	1									
Ограничение правового режима земельного участка частными и публичными сервитутами, установленными в соответствии с законом	динамичный	1									
Возникновение (наличие) мер обеспечения исков, жалоб, иных судебных актов, принятых в соответствии с законом	динамичный	1									
Несоответствие документов государственного земельного кадастра правоустанавливающим документам, определяющим действительные права на определенный земельный участок	динамичный	1									
Недействительность земельно-правовых документов, оформленных без учета множественности лиц, имеющих права на доли или части объекта	динамичный	1									
Изменение состава прав на земельный участок	динамичный	1									
Ошибки при заключении договоров и контрактов		1									
Количество наблюдений	9	3	0	0	1	1	0	0	0	0	
Взвешенный итог	9	6	0	0	5	6	0	0	0	0	
Сумма							26				
Количество факторов							14				
Средневзвешенное значение балла							1,86				
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)							1,86				

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 около 7 мес.

В рамках настоящего отчета использовалось указанное в размере 7 мес.

На дату проведения оценки премия за низкую ликвидность, с учетом срока экспозиции объекта равного 7 мес., для оцениваемого земельного участка, составит:

$$r_{ликв.} = \frac{2,24\% * 7}{12} = 1,31\%$$

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:

$$\Pi_{ликв.} = \left(\frac{r_{ликв.}/100}{1 - r_{ликв.}/100} \right) * 100,$$

где:

$r_{ликв.}$ - премия за низкую ликвидность.

Таким образом, рассчитанное значение поправки на низкую ликвидность, для оцениваемого земельного участка, с учетом округлений, составит

$$\Pi_{ликв.} = \left(\frac{1,31/100}{1 - 1,31/100} \right) * 100 = 1,33\%$$

Определение премии за инвестиционный менеджмент

Чем более рискованы и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Премию (надбавку) за инвестиционный менеджмент целесообразно рассчитывать с учетом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей. Размер данного риска может составлять до 5%.

Ввиду того, что оцениваемый земельный участок сдан в аренду, то остается только риск недополучения арендных платежей и досрочного прекращения действия Договора аренды. В сложившейся ситуации (существенно маленькая арендная ставка при большом сроке аренды объекта) значение данного риска эксперто оценивается на уровне 0,25% (среднее значение между 0% и 0,5%).

Результаты расчета ставки дисконтирования для объекта (объектов) оценки представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Результаты расчета ставки дисконтирования

Наименование показателя	Значение показателя, %
Безрисковая ставка	2,24
Премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	1,86
Премия за низкую ликвидность	1,33
Премия за инвестиционный менеджмент	0,25
Годовая ставка дисконтирования	5,68
Ежемесячная ставка дисконтирования	0,4612

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);

$i = 1 \dots n$ - номера рассматриваемых периодов получения дохода;

TV - постпрогнозная стоимость.

В общем случае денежный поток может быть определен как разность арендных платежей и операционных расходов, а сумма дисконтных множителей $PV = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i}$ может быть представлена зависимостью вида $\frac{1 - (1+r)^{-T}}{r}$ [8].

В качестве терминальной (постпрогнозной) стоимости следует рассматривать стоимость земельного участка свободного от обременений.

Соответственно, зависимость, используемая при расчетах примет следующий вид:

$$C_{3Y} = (A - OP) * \frac{1 - (1 + r)^{-T}}{r} + \frac{C'_{3Y}}{(1 + r)^T},$$

где:

A - размер арендной платы для оцениваемого земельного участка, руб./мес.;

OP - операционные расходы, которые несет собственник объекта оценки (земельного участка), руб./мес.;

T - оставшийся срок аренды земельного участка относительно даты проведения оценки, мес.;

r - ежемесячная ставка дисконтирования, %;

C'_{3Y} - стоимость земельного участка на дату проведения оценки, без учета обременений, руб.

Определение дисконтного множителя для продажи оцениваемого земельного участка после окончания Договора аренды.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$D = \frac{1}{(1 + r)^T},$$

где:

r - значение ежемесячной ставки дисконтирования, рассчитанное выше;

T - оставшийся срок аренды земельного участка, мес.

Рассчитанное значение дисконтного множителя для продажи оцениваемого земельного участка после окончания Договора аренды, составит:

$$D = \frac{1}{(1 + 0,4612 / 100)^{266}} = 0,2941$$

Результаты расчета значения итоговой удельной стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода, представлены в табл. 64.

Таблица 64.

Результаты расчета значения итоговой удельной стоимости оцениваемого земельного участка, полученные с использованием доходного подхода

Площадь, кв. м	Удельная стоимость, руб./кв. м без обременений	ЧОД, руб./мес. без НДС	Оставшийся срок аренды, мес.	Ставка дисконта, % мес.	Капитализированный доход	Дисконтный множитель для продажи после окончания аренды	Стоимость продажи после окончания аренды, руб./кв. м	Удельная стоимость с действующим обременением, руб./кв. м (округленно)	Стоимость с действующим обременением, руб. с учетом округлений
395 397,0	945	1 869	266	0,4612	286 080 руб. или 0,72 руб./кв. м	0,2941	277,92	279	110 315 763

Источник: 1. Расчеты оценщика.

6.3. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход для определения стоимости объекта (объектов) оценки не применялся (обоснован отказ). Обоснование отказа от применения сравнительного (рыночного) подхода к оценке объектов оценки представлено в разделе 6.1 настоящего отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем отчете был использован только один подход к оценке - доходный, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта (объектов) оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного этого подхода.

Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что итоговая величина справедливой стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь 395 397 +/- 440 кв. м, местоположение: обл. Московская, р-н Балашихинский, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, планируемого к включению 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:

110 315 763 руб.

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

РАЗДЕЛ VII. ВЫВОДЫ

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

110 315 763

(*Сто десять миллионов трехста пятнадцать тысяч семьсот шестьдесят три*
рубля

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)» (утверженный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года.

2. Справочная литература

1. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
2. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 год.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Полная версия. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2022 год.
5. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД № 32, 2023 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

3. Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.

2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты/Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Финансовый менеджмент. Теория и практика: под редакцией Е.С. Стояновой – М., издательство «Перспектива», 2000. – 655 с.
9. Асват Дамодаран. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов. 4-е издание. Москва, 2007. – 1323 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

ОБЪЕКТЫ АНАЛИЗА И ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА (ОБЪЕКТОВ) ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

1. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-11686-ga-pod-poselok-taunhausov-elektrostal-noginskiy-rayon>

Лот №2921 Участок 116.86 га под поселок таунхаусов, Электросталь, Ногинский район

Наградление
Всего: Границы: 44 км
Ногинский район ради с Электросталь

Категория / ВРИ
ЭПН / ОК

Рекомендации для использования
Поселок таунхаусов, Южнодеревенский поселок земель пахот.

Площадь, га
116.86

Юридический статус:
собственность

Стоимость
808 672 000 ₽
(89 200 ₽ за сотку)

[Оставить заявку или Задать вопрос](#)

Предлагается к продаже земельный массив общей площадью 116.86 га в г. Электросталь на расстоянии 1200 метров к северу от южных дач. Находится на удалении 44 км от МКАД по Горьковскому шоссе. Коммуникации проходят по границе. Примыкает к асфальтированной дороге, что позволяет в любое время года беспрепятственно добираться до участка.

Сооружен лесным массивом. По генеральному плану г. Электросталь предлагаемая территория предназначена под индивидуальное жилищное строительство.

Категория - земли населенных пунктов.

Оставить заявку или Задать вопрос

Будет направлено:

Ваш номер телефона:

Комментарий:

Опишите Ваше требование к участку:

Веб:

<http://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-11686-ga-pod-poselok-taunhausov-elektrostal-noginskiy-rayon>

[Оставить заявку](#)

2. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-4438-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elektrostal-noginskiy>

купить Участок 44.38 га под жилищное строительство, Электросталь, Ногинский район

Лот №2922 Участок 44.38 га под жилищное строительство, Электросталь, Ногинский район

Наградление
Всего: Границы: 44 га
Ногинский район ради с Электросталь

Категория / ВРИ
ЭНП / ОК

Рекомендуемые цели использования
Жилищное строительство индивидуальное,
Жилищное строительство многоквартирное
Среднестатистическое поселение: Поселок городского типа

Площадь, га
44.38

Юридический статус:
Собственность

Стоимость
307 110 000 ₽
(~69 200 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Приложить к письму Участок под МФС

Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 44.38 га в г. Электросталь на расстоянии 1200 метров к северу от южной окружки. Находится на удалении 44 га от МКАД по Горячеславскому шоссе.

Окружен лесным массивом, на юго-востоке примыкает к большому пруду.

По генеральному плану г. Электросталь участок предназначен под жилищное строительство: малоэтажное и многоэтажное, а также под индивидуальное.

Категория - земли населенных пунктов.

Площадь, га
44.38

Юридический статус:
Собственность

Стоимость
307 110 000 ₽
(~69 200 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя _____
Ваш номер телефона _____
Email _____
Сформулируйте Ваше требование к участку _____

Ви
<https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-4438-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-elektrostal-noginskiy>

Оставить заявку

3. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-38-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kablukovo-shchelkovskiy-rayon>

The screenshot shows a satellite map of a land plot in Kablukovo, Shchelkovskiy district. The plot is highlighted in green and has an area of 3.8 ha. The map also shows surrounding roads, fields, and buildings. On the right side of the screen, there is detailed information about the plot, including its location, size, and price.

Лот №4387 Участок 3.8 га под коттеджный поселок, Каблуково, Щелковский район

Нагреватель
Водосток, Шланговое 35 м
Щелковский район рядом с Каблуково

Категория / ВРИ
Земельный участок

Рекомендации для использования
Коттеджный поселок, земельный класс, участок, Сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га
3.8

Юридический статус:
Собственность

Кадастровый номер
50:14:0300152:21

Стоимость
27 000 000 ₽
(~71 053 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

The screenshot shows a similar view of the same land plot in Kablukovo, Shchelkovskiy district. The plot is highlighted in green and has an area of 3.8 ha. The map shows the plot's location relative to a road and other terrain. The right side of the screen displays the same detailed information about the plot's characteristics and price.

Лот №4387 Участок 3.8 га под коттеджный поселок, Каблуково, Щелковский район

Нагреватель
Водосток, Шланговое 35 м
Щелковский район рядом с Каблуково

Категория / ВРИ
Земельный участок

Рекомендации для использования
Коттеджный поселок, земельный класс, участок, Сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га
3.8

Юридический статус:
Собственность

Кадастровый номер
50:14:0300152:21

Стоимость
27 000 000 ₽
(~71 053 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Блоки для заполнения:

- Ваше имя:
- Ваш номер телефона:
- Email:
- Сообщите ваши требования к участку:

Все

<https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-38-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-kablukovo-shchelkovskiy-rayon>

Оставить заявку

Публичная кадастровая карта (roskadastr.com)

The screenshot shows a public cadastral map from the Roskadastr website. A specific land plot is highlighted with a yellow border and labeled '50:14:0930132:21'. A tooltip window provides detailed information about this plot:

Земельный участок	
Кадастровый номер:	50:14:0930132:21
Статус:	Район урбанизации
Адрес:	обл Московская, р-н Шатурский, с/п Отдайловский, д. 140/200
Категория земельного участка:	Земли поселения (земли населенных пунктов)
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	119730 руб
Уточняющие показатели:	36030 кв.м
Разрешение:	Для сельскохозяйственного

The map also displays other land plots, roads, and water bodies. A sidebar on the right contains various tools and links.

Кадастровые карты Российской Федерации

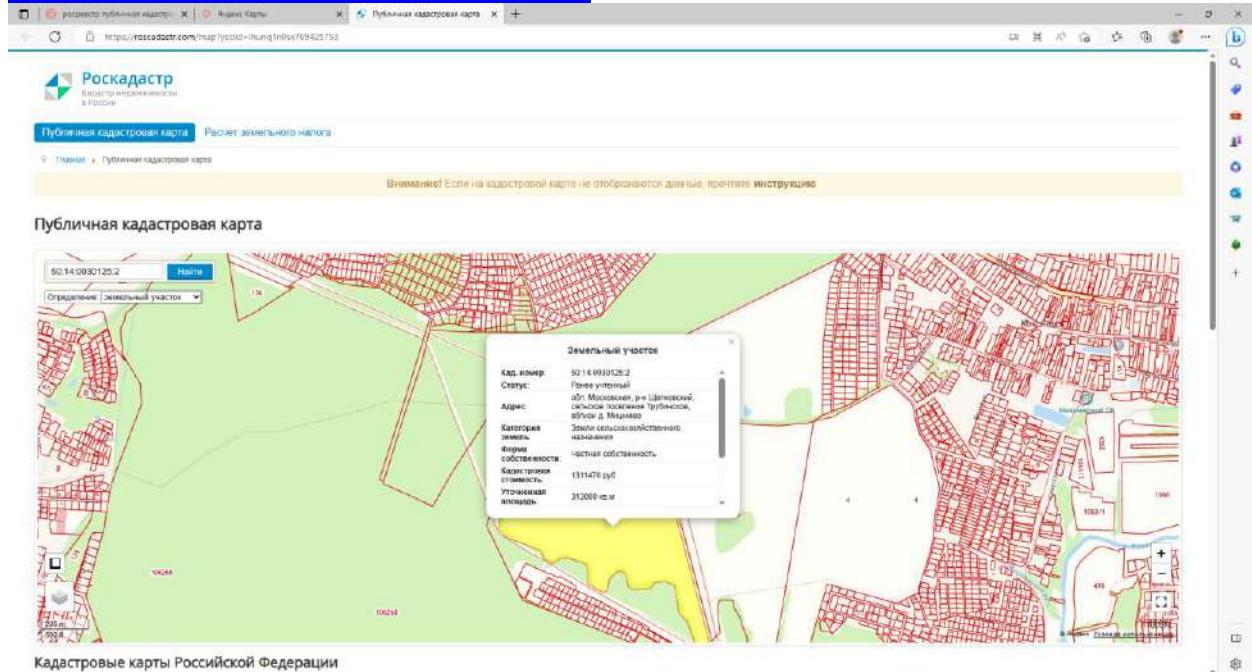
4. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-313-ga-pod-selskohozyaystvennyu-deyatelnost-mishnevo>

The screenshot shows a satellite map of a land plot in Mishnevo, Shchelkovskiy district. The plot is highlighted in green and has an area of 31.3 ha. The map also shows surrounding areas, roads, and buildings. To the right of the map, detailed information is provided:

- Название: Участок 31.3 га
- Владение: Шчелковское 37 км
- Цеменский район рядом с Мишиново.
- Категория / ВРИ: ЗСХ / СХ
- Рекомендованные цели использования: Сельскохозяйственная деятельность
- Площадь, га: 31.3
- Юридический статус: Собственность
- Кадастровый номер: 50:14:0000125:2
- Стоимость: 78 250 000 ₽ (-25 000 ₽ за сотку)

Below the map, there are three buttons: Дачевая сельхоз., Применяется к лесу, and Уникальные видовые характеристики. At the bottom of the page, there are fields for Оставить заявку или Задать вопрос, including input fields for Имя, Ваш номер телефона, and Контакты, along with a message area and a green Оставить заявку button.

[Публичная кадастровая карта \(roskadastr.com\)](#)



5. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1155-ga-pod-selskohozyaystvennyu-deyatelnost-serkovo>

The screenshot shows a satellite map of a land plot in Serkovo, Shchelkovskiy district. The plot is highlighted with a yellow border and contains a green area representing agricultural land. The map also shows surrounding roads, buildings, and other plots. On the right side of the screen, there is detailed information about the plot:

- Название: Участок №4796 Участок 11.55 га под сельскохозяйственную деятельность, Серково, Щелковский район
- Вид участка: Шелковское, 15 км Щелковской район с. Серково
- Категория / ВРИ: Земли / ВРИ
- Рекомендованные цели использования: Сельскохозяйственная деятельность
- Площадь, га: 11.55
- Юридический статус: Собственность
- Кадастровый номер: 50:14:0040110:246 - 50:14:0040110:248 - 50:14:0040110:270
- Стоимость: 60 000 000 ₽ (-51 949 ₽ за сотку)

Below the map, there are two buttons: "Добавить сельхозз" and "Примыкает к шоссе". At the bottom of the page, there is a form for leaving a message or asking a question, with fields for name, phone number, company, and message content.

6. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-1886-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-rahmanovo-pavlovo>

KupiZemli.ru Купить Участок 18.86 га

КупиZemli.ru Купить Участок 18.86 га под торгово-развлекательный комплекс, Рахманово, Павлово-Посадский район

Лот №3554 Участок 18.86 га под торгово-развлекательный комплекс, Рахманово, Павлово-Посадский район

Заказать обратный звонок

Спутниковый планшет

Цели использования

Категории ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Награды

Виды, Населенные пункты, Павлово-Посадский район с Рахманово

Категории / ВРИ

ЭЗК / СХ

Рекомендации для использования

Торгово-развлекательный комплекс, Торговый бизнес/АЭС/Станция, Пекарня/кондитерской комплекс

Площадь, га

18.86 (возможность мозаичения от 2 га)

Юридический статус

Собственность

Кадастровый номер

50:17:0021919

Стоимость

40 854 000 ₽

(+21 662 ₽ за сотку)

Дополнительные изображения

В карту — Актив 25 2022, распространяется ООО ИПП «КОМПЛЕКС» © ООО ИПП «КОМПЛЕКС» © Aerial Corporation LLC © ООО ИПП «КОМПЛЕКС» © Earthstar Geographics © Яндекс Услуги использования

КупиZemli.ru Купить Участок 18.86 га под торгово-развлекательный комплекс, Рахманово, Павлово-Посадский район

КупиZemli.ru Купить Участок 18.86 га под торгово-развлекательный комплекс, Рахманово, Павлово-Посадский район

Заказать обратный звонок

Спутниковый планшет

Цели использования

Категории ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Примыкает к лесу

Примыкает к шоссе

Участок под земс.

Участок под склад.

Предлагается к продаже земельный массив на первой линии Новосининского шоссе в 50 км от МКАД общей площадью 18,56 га. Состоит из 8 участков площадью от 2 до 3,6 га.

Расположен севернее д. Рахманово Павлово-Посадского района и примыкает к ДНТ Ново-Казанское и СНТ Мир.

Коммуникации проходят по границе участка, рельеф ровный.

По генеральному плану развития Рахмановского сельского поселения участки входят в коммунально-складскую зону, в связи с чем целесообразно их использовать для размещения объектов промышленной инфраструктуры и складских комплексов.

Категория - земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ - для с/х производства.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

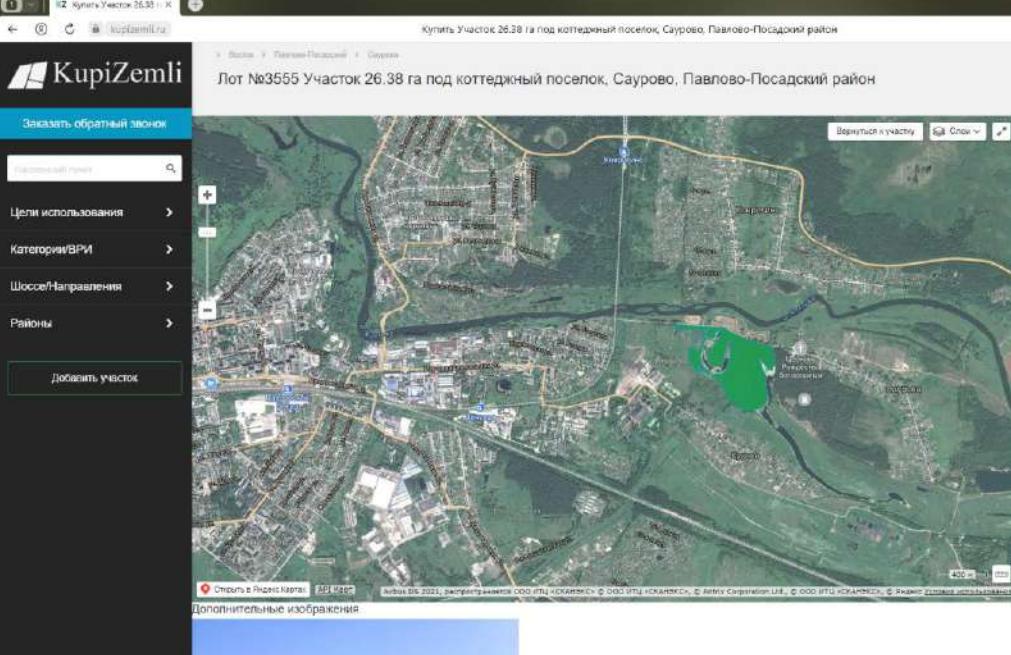
Сообщение

Отправить Ваше сообщение к редактору

Вит

<https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-1886-ga-pod-torgovo-razvlekatelnyy-kompleks-rahmanovo-pavlovo>

7. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-2638-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-saurovo-pavlovo-posadskiy>





Название: Купи Участок 26.38 га под коттеджный поселок, Саурово, Павлово-Посадский район

Лот №3555 Участок 26.38 га под коттеджный поселок, Саурово, Павлово-Посадский район

Цели использования: Категория ВРИ

Категории ВРИ: Коттеджный поселок, земля для сельскохозяйственного назначения

Шоссе/Направление: Площадь, га: 26.38

Районы: Юридический статус: Собственность

Добавить участок: Кадастровый номер: 50:17:0021601:11

Стоимость: 29 000 000 ₽ (-10 994 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос:

Ваше имя: _____

Ваш номер телефона: _____

Комментарий: _____

Отправить

Ссылка на страницу: <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-2638-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-saurovo-pavlovo-posadskiy>

Публичная кадастровая карта (roskadastr.com)

The screenshot shows a public cadastral map from the Roskadastr website. A specific land plot is highlighted in yellow, and a tooltip provides detailed information about it:

Кад. номер	60:17:0021601:11
Статус	ученый
Адрес	гп. Морозово, р-н Подлесо-Покровский, 159 и симонов д.Курица.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности	частная собственность
Кадастровая стоимость	1365731,54 руб
Ученые признаки	263781 кв.м

Below the map, there is a link: Кадастровые карты Российской Федерации.

8. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-829-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>

The screenshot shows a satellite map of a land plot in Bokovo, Noginsky district. The plot is highlighted in green and has a total area of 82.9 ha. The map also shows surrounding areas, roads, and other plots. To the right of the map, detailed information is provided:

- Location: Участок №2961 Участок 82.9 га под коттеджный поселок, Боково, Ногинский район
- Area: 82.9 га
- Address: Участок №2961 Участок 82.9 га под коттеджный поселок, Боково, Ногинский район
- Price: 78 521 000 ₽ (8 472 ₽ за сотку)
- Coordinates: 56°16'01.0" N 37°41'00.0" E
- Plot ID: 82.9 (возможность межевания от 2/3)
- Legal status: Собственность
- Registration number: 60:16:0102019:0004, 60:16:0102019:0009
- Other details: Категория земли: С/Х назначения на территории Ногинского р-на МО. Находится на удалении 31 км от МКАД в Щелковском направлении. Общая площадь составляет 82.9 га.

Below the map, there is a form to leave a message or ask a question, and a link to the page: <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-829-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>.

Публичная кадастровая карта (roskadastr.com)

Скриншоты из Публичной кадастровой карты (roskadastr.com) демонстрируют информацию о земельных участках в г. Москве.

Скриншот 1: Кадастровый номер участка 50:16:0100015:0004. Информация о земельном участке:

Кад. номер	50:16:0100015:0004
Статус	Район уличный
Адрес	гп. Москва, рн. Новодмитровский, ул. Рязань, д. 10, кв. 1
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности	частная собственность
Кадастровая стоимость	1113700.92 руб
Учтенная площадь	734674 кв. м
Разрешение	Для сельскохозяйственного

Скриншот 2: Кадастровый номер участка 50:16:0100015:0003. Информация о земельном участке:

Кад. номер	50:16:0100015:0003
Статус	Район уличный
Адрес	гп. Москва, рн. Новодмитровский, ул. Рязань, д. 10, кв. 1
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности	частная собственность
Кадастровая стоимость	1942670 руб
Учтенная площадь	122902 кв. м
Разрешение	Для сельскохозяйственного

9. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-2631-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-botovo-noginskiy-rayon>

Купи Землю

Лот №2959 Участок 263.1 га под коттеджный поселок, Ботово, Ногинский район

Направление:
Восток. Шелковское 45 км
Ногинской район с.Ботово

Категория / ВРИ:
ЗСК / СК

Рекомендации для использования:
Коттеджный поселок, земля для садоводства, участок, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га:
263.1 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус:
Собственность

Кадастровый номер:
50:16:020020:0003, 50:16:020020:0005

Стоимость:
220 127 000 ₽
(~8 367 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Причина покупки
Участок под усадьбу

Предлагается к продаже земельный участок под коттеджный поселок, примыкающий к населенному пункту Ботово, Ногинский р-н, 45 км от столицы в Шелковском направлении. Общая площадь составляет 263.1 га, возможна продажа частями минимум по 2 га.

Категория - земли сельскохозяйственного назначения, ровный рельеф, на западе и юге примыкает к асфальтированной дороге.

Участок в собственности, подходит под строительство корпоративного, дачного или коттеджного поселка.

Оставить заявку или Задать вопрос

Буду жить:
Буду жить в:
Контакты:
Сообщить базе требований участка

Бар:
https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-2631-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-botovo-noginskiy-rayon

Оставить заявку

10. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1690-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-sokolovo-noginskiy-rayon>

Купи Участок 169.0 га

КупиУчасток.Ру

Лот №2890 Участок 169.0 га под коттеджный поселок, Соколово, Ногинский район

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Направление: Восток, Шчелковское, Горьковское 38 км, Ногинский район парк с Басейном

Категория ВРИ

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок, эконом класса, участок, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га: 169

Юридический статус: Собственность

Кадастровый номер: 50:15:0104012:3, 50:15:0104012:4, 50:15:0104012:9

Стоимость: 160 072 000 ₽ (~9 472 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Приложить к письму Участок под усадьбы

Купи Участок 169.0 га под коттеджный поселок, Соколово, Ногинский район

KupiZemli

Заказать обратный звонок

Кадастровый номер: 50:15:0104012:3, 50:15:0104012:4, 50:15:0104012:9

Стоимость: 160 072 000 ₽ (~9 472 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя:

Ваш номер телефона:

Сообщение:

Следите за моим требованием участка!

Более

https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-1690-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-sokolovo-noginskiy-rayon

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

[Публичная кадастровая карта \(roskadastr.com\)](#)

Публичная кадастровая карта (roskadastr.com) Публичная кадастровая карта

Земельный участок

Кад. номер: 50:10:0104012:3
Статус: Район уличный
Адрес: дер. Московская, р-н Ногинский, пос. Янино
Категория земель: 20 - сельскохозяйственного назначения
Форма собственности: частная собственность
Кадастровая стоимость: 374603232,09 руб
Уточненная площадь: 862933 кв.м
Разрешение: Для сельскохозяйственного

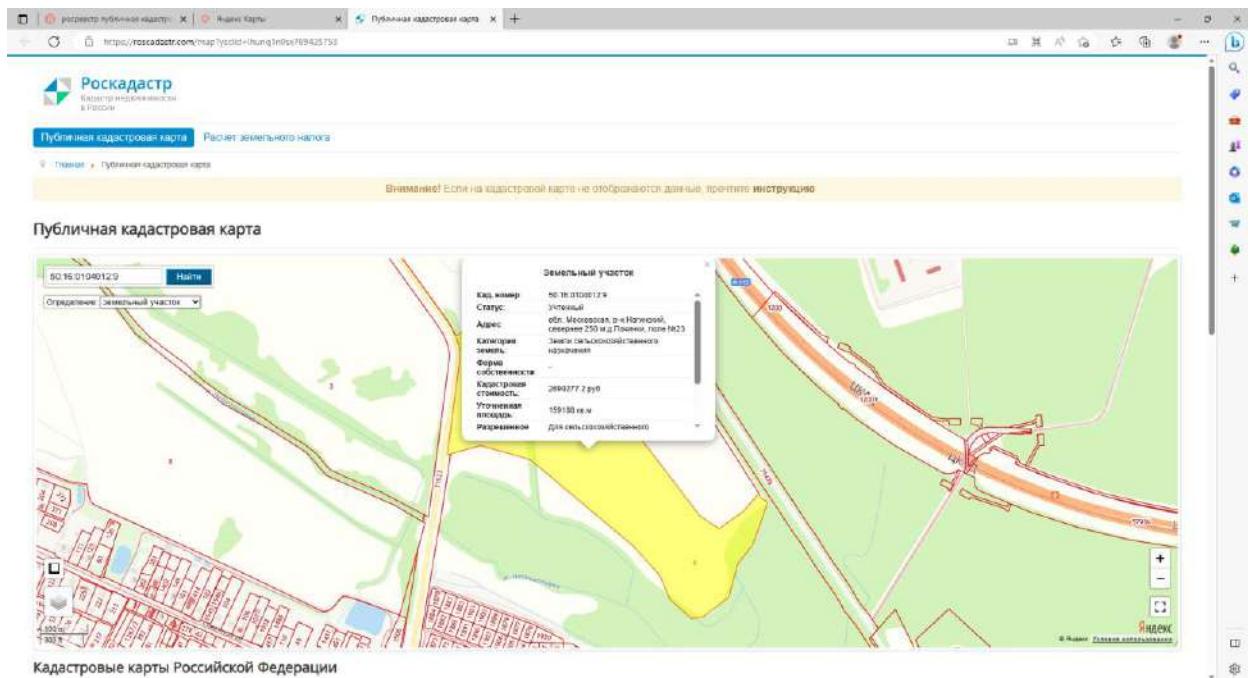
Кадастровые карты Российской Федерации

Публичная кадастровая карта (roskadastr.com) Публичная кадастровая карта

Земельный участок

Кад. номер: 50:10:0104012:4
Статус: Район лесной
Адрес: дер. Московская, р-н Ногинский, пос. Янино
Категория земель: 20 - сельскохозяйственного назначения
Форма собственности: частная собственность
Кадастровая стоимость: 26991213,48 руб
Уточненная площадь: 577252 кв.м
Разрешение: Для сельскохозяйственного

Кадастровые карты Российской Федерации



12. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-489-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-pochinki-noginskij-rayon>

Купить Участок 48.9 га под коттеджный поселок, Починки, Ногинский район

Лот №2906 Участок 48.9 га под коттеджный поселок, Починки, Ногинский район

Награды:
Всего: Гарантия: 40 000
Ногинский район: Починки

Категория / ВРИ:
ЗСК / СК

Рекомендации для использования:
Коттеджный поселок, земельный участок, земельный участок сельскохозяйственного назначения

Площадь, га: 48.9 (возможность деления на 2 га)

Юридический статус:
Собственность

Кадастровый номер: 50:15:0104013:0003, 50:16:0104013:0003

Стоимость: 47 861 000 ₽
(-9 780 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Причины к продаже:
Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к населенному пункту Починки, общей площадью 48.9 га, расположенный в Ногинском районе Московской области, на расстоянии 40 км от МКАД по Горьковскому направлению.

Участок находится в непосредственной близости от поселка Соколово, недалеко течет река Черноголовка.

Ровный рельеф, отсутствие лесного массива и животных перегородок позволяют строительство в этом месте коттеджного поселка окончательно, строительство усадеб или использование данного участка под сельскохозяйственное использование.

Категория предлагаемых земель – земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ – для сельскохозяйственного производства. Правовой статус – собственность.

Возможно разделение на участки и продажа частями от 2 га.

К продаже предлагается земельный участок, примыкающий к Починки, общей площадью 48.0 га, и расположенный в Ногинском районе Московской области, на расстоянии 40 км от МКАД по Горьковскому направлению. Участок находится в непосредственной близости от ММК (трассы А-107), вблизи асфальтированной автомобильной дороги имеет прорезаный подъездной путь от шоссе. Имеется возможность, можно использовать данный участок площадью в 2 га и продажи по частям. Предлагаемый земельный участок находится в живописном и красивом месте в Ногинском районе, имеет ровный рельеф. Окруженный лесными массивами и имеющие в непосредственной близости чистейшую реку Черноголовку, он великолепно подходит для отдыха, как летом, так и зимой. Удобное расположение и животные виды делают этот участок актуальными для строительства в этом месте коттеджного поселка окончательно, строительство усадеб или использование данного участка под сельскохозяйственное использование. Категория предлагаемых земель – земли сельскохозяйственного назначения, находятся в собственности. Возможно, изменение категории земельного массива и ВРИ. Развитость инфраструктуры Ногинского района позволит будущим жителям поселка наслаждаться всеми ее объектами не используя ни машины, ни морозы. Близость города Ногинска предоставляет с его услугами различные торговые, образовательные и медицинские учреждения. Развитая сеть общественного транспорта позволит добираться до них как на личном транспорте, так и на общественном.

Похожие участки в пределах 10 км.

13. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-121-qa-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-noginskiy-rayon>

The screenshot shows a satellite view of a land plot in Yemkino, Noginsk district. The plot is highlighted in green and has a pink dot indicating its center. A yellow boundary line marks the perimeter of the land. To the left of the map is a sidebar with filters for 'Цели использования' (Use purposes), 'Категории ВРИ' (VRI categories), 'Шоссе/Направления' (Roads/Directions), and 'Районы' (Districts). Below these filters is a button labeled 'Добавить участок' (Add plot). At the bottom of the sidebar are three buttons: 'Приватный к песку' (Private sand), 'Приватный в автобус' (Private bus), and 'Участок под снег' (Plot under snow). On the right side of the map, there is detailed information: 'Недвижимость' (Real estate), 'Шоссе/дорога', 'Городской округ 37 км', 'Ногинский район/район с Ямкино', 'Категория / ВРИ', 'Земельный участок', 'Площадь, га' (Area, ha) with a value of 12.1, 'Юридический статус' (Legal status), 'Собственность' (Ownership), 'Кадастровый номер' (Cadastral number) 50:16:0104012:0003, and 'Стоимость' (Cost) 12 072 000 RUB (12,072,000 Russian Rubles). The cost per square meter is listed as 9,977 RUB. At the very bottom of the page is a button labeled 'Оставить заявку или Задать вопрос' (Leave a request or Ask a question).

КупиУчасток 10.1 ru

Купить Участок 12.1 га под коттеджный поселок, Ямикно, Нолинский район

Заказать обратный звонок

Найти на карте

Цели использования

Категории ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Примыкает к лесу

Примыкает к шоссе

Участок под отпад

Собственность

Кадастровый номер

60:19:0104012:0002

Стоимость

12 072 000 ₽

(~9 877 ₽ за сотку)

Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 12,10 га в Ямикно, юридический статус которого - собственность, на удалении 37 км от МКАД по Шилковскому направлению. Примыкающий к лесу, участок относится к категории земли сельскохозяйственного назначения. Прекрасная транспортная доступность обеспечивается благодаря расположению участка на первой линии трассы ММК (трасса А-107), возможность добраться до участка не только на личном, но и на общественном транспорте, который регулярно ходит до ближайшего населенного пункта.

К участку от собственника выставлен земельный участок, примыкает к лесу Ямикно в 37 км от МКАД по Шилковскому направлению. Общая площадь: участка 12,10 га; категория земли сельскохозяйственного назначения, но вполне возможна и изменение категории земельного участка в ВРИ. Юридический статус земли - собственность. Благодаря находке участка на первой линии трассы ММК (трасса А-107), транспортная доступность и тому превосходный автомобильный маршрут, который ходят в ближайший населенный пункт, позволяют добраться до участка и на общественном транспорте. Транспорт курсируетstädtisch и круглого года. Всё включено в стоимость участка. Площадь огорожена забором. Живописный ровесник машины, даёт возможность находить при себе скамейки, насыпанным насторожом вокруг. Благодаря ровному рельефу участок предполагает под строительство дачного, коттеджного или корпоративного поселка. Развитая инфраструктура района и близлежащего поселка Ямикно позволяет чувствовать себя комфортно. Прекрасная возможность купить земельный участок в заселенной части поселка, с превосходными природными красотами по Шилковскому направлению. Вам обеспечены рыболов и спорт ягод и грибов летом, ложи и прогулки по лесу зимой. Учтывая великолепное покрытие трассы, дорога до столицы не займет много времени. А при желании здесь можно жить и круглый год. Прекрасная инфраструктура района и транспортная доступность вполне позволяют это.

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш никнейм пользователя

Комментарий

Ответьте Вашим проблемам на участок

Все

<https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoye/uchastok-12.1-ga-pod-kottezhennyj-poselok>

Оставить заявку

Публичная кадастровая карта (roskadastr.com)

The screenshot shows a web-based cadastral map from roskadastr.com. A specific land plot is highlighted in yellow. A tooltip window provides detailed information about this plot:

Земельный участок	
Кад. номер	50:15:0194012:0002
Статус	Район уличный
Адрес	гп. Межгорье, д-р Чекинская улица
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности	Собственность публичного характера
Кадастровая стоимость:	190588,4 руб.
Источник информации	130469 кв.м
Род занятием	Для сельскохозяйственного

The map also includes a legend, scale bar (100 m), and various administrative boundaries. A small inset map is visible in the bottom right corner.

14. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-584-qa-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-noginskiy-rayon>

15. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-437-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-noginskiy-rayon>

Купить Участок 43.7 га под коттеджный поселок, Ямкино, Ногинский район

Лот №2828 Участок 43.7 га под коттеджный поселок, Ямкино, Ногинский район

Нагорное
Восток, Щелковское, Городское 35 км.
Ногинский район парк с. Ямкино

Категории / ВРИ
Земельный участок

Рекомендации для использования:
Коттеджный поселок земель класса:
Сельскохозяйственная деятельность,
Покровный бизнес/АБС-стопка,
Промышленно-складской комплекс, Завод/Производственное предприятие

Площадь, га
43.7

Юридический статус
Собственность

Кадастровый номер
50:16:0104069:0007

Стоимость
37 942 000 ₽
(-8 683 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Купить Участок 43.7 га под коттеджный поселок, Ямкино, Ногинский район

Прилагается к продаже земельный участок площадью 43.70 га в Ямкино, расположенный на удалении 35 км от МКАД по Щелковскому направлению.

Участок с юридическим статусом земли - собственность, категория земли сельскохозяйственного назначения, находится на первой линии ММК (трасса А - 107). Возможна использовать участок для строительства котеджного, корпоративного или дачного поселка, чему способствует ровный рельеф, прекрасный природный пейзаж и примыкающий лесной массив.

Покупка земли на Щелковском направлении будет целиком обрезана тем людям, для которых важна близость к столице и городам с развитой инфраструктурой. Данные массивы и коттеджные поселки, расположенные по этому направлению, имеют очень много объектов инфраструктуры, позволяющих им не испытывать ни в чем недостатка. Прямо крестом здешних земель не оставит никого равнодушным. Обширная инфраструктура, чистый воздух и при этом прекрасная транспортная доступность - это несомненные плюсы для покупки земельного участка именно в этом направлении. В 35 км от МКАД по Щелковскому направлению предлагается к продаже земельный участок, площадью 43.70 га. Участок расположен на первой линии ММК (трасса А - 107). Юридический статус земли - собственность. Категория - земли сельскохозяйственного назначения, но благодаря возможностям изменения категории земельного участка и вида разрешенного использования, участок можно использовать под строительство корпоративного, дачного или коттеджного поселка. Ровный рельеф и примыкающий к участку лесной массив позволяют построить превосходные коттеджи, о которых будет приятно жить в любое время года. Живописное место дает возможность наслаждаться чистым воздухом, в любители лгуд и грехов найдут себе занятие по душе в роскошном лесном массиве. Близость реки Лавровка, позволит организовать на ее берегу собственный пляж, что понравится жителям в жаркие летние дни. Близость населенного пункта Ямкино, обеспечивает будущих жителей поселка, необходимыми объектами инфраструктуры. Кроме того, сюда ходят общественный транспорт как из Москвы, так и из Ногинска.

Похожие участки в пределах 10 км.

Оставить заявку или Задать вопрос

Вы можете оставить
Ваше имя
Ваше название компании
Комментарий
Сообщите Вашу проблему с участком

Все
https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-437-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-yamkino-noginskiy-rayon

Оставить заявку

[Публичная кадастровая карта \(roscadastr.com\)](#)

The screenshot shows a digital cadastral map of a rural area in Russia. A specific land plot is highlighted with a red border and a callout box providing detailed information about it. The callout box contains the following data:

Земельный участок	
Кад. номер	50:16:0194009:0007
Статус	Район устенный
Адрес	090. Мещовск, с. Ногинский, ул. Родниковая, д. 10
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	603395.64 руб
Учебная площадка	427178 кв.м
Разрешение	Для сельскохозяйственного

The map also includes a legend for roads and water bodies, and a scale bar indicating distances up to 500 meters.

18. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-242-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>

Купи Землю

Заказать обратный звонок

Цели использования >

Категории ВРИ >

Шоссе/Направления >

Районы >

Добавить участок

Нагреватель
Восток: Шелковское 30 км.
Ногинский район парк с деревней.

Каталог / ВРИ
ЭЗК / СК

Рекомендации для использования:
Коттеджный поселок земельных классов,
Сельскохозяйственная деятельность,
Торгово-развлекательный комплекс,
Подсобный Финансово-АДС/столовая

Площадь, га
24.2 (формально межевание от 2 га)

Юридический статус:
Собственность

Кадастровый номер:
50:15:01602015:0006

Стоимость:
23 686 000 ₽
(~9 788 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок, расположенный вблизи трассы, площадью 24.20 га, расположенный в 30 км от МКАД по Шелковскому шоссе. Участок находится на первой линии Шелковского шоссе, примыкает к лесному массиву, имеет ровный рельеф и красивые, живописные виды. Благодаря удобному расположению участок прекрасно подходит под жилищное строительство, в частности коттеджных или дачных поселков. Категория участка – земли сельскохозяйственного использования. Юридический статус – собственность.

Земельный участок примыкающий к трассе, Дядькино

Коттеджные и дачные поселки по Шелковскому направлению в последние годы стали пользоваться повышенным спросом. Это обусловлено превосходящими современной скоростной трассы, на которой не возникает пробок, а также великолепной природой, которая их окружает. Соседство с небольшими водопадами, а также с Горенской лесопарковой полосой и Лосиным островом, дарят свежий и чистый воздух заповедных зон окружающему району, что так любят любители такого отдыха на фоне природы. В удивительном по красоте районе Подсолнечный, Ногинском, в 30 км от МКАД предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к трассе. Расположен на первой линии Шелковского шоссе, участок имеет прекрасную транспортную доступность. Добраться до столицы с предлагаемым участком не составит никакого труда, благодаря превосходной проходимости дорог. Участок имеет общую площадь 24,20 га, с возможностью его межевания и продажи по частям, площадью в 2 га. Благодаря прымыканию участка к лесному массиву, на его территории всегда свежий и чистый воздух. Красота и живописность окружающего лейтака делают это место прекрасно подходящим под строительство коттеджного или дачного поселка, а также поселка загородного, либо усадьбы. В непосредственной близости от участка находится населенный пункт Дядькино, что облегчит будущим жителям необходимыми объектами инфраструктуры. При необходимости, к их услугам будет развитая сеть инфраструктуры района, а при наличии скоростного шоссе, добраться до них не составит никакого труда. Категория предлагаемого земельного участка – земли сельскохозяйственного использования. Юридический статус – собственность. Имеется возможность изменения категории предлагаемого участка и вида его использования.

Похожие участки в пределах 10 км.

[Публичная кадастровая карта \(roskadastr.com\)](#)

The screenshot shows a public cadastral map from the Roskadastr website. A specific land plot is highlighted with a yellow overlay. A tooltip provides detailed information about the plot:

Земельный участок	
Кад. номер:	46:16:0102015:0006
Статус:	Район урбанизации
Адрес:	обл. Московская, с. Ногинский, с. Ногинск
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	381849.99 руб
Участковая плата:	241877 га.к
Разрешение:	Для сельскохозяйственного

19. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-173-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>

The screenshot shows a satellite map of a 17.3-hectare land plot located in Dyadkino, Noginsk district. The plot is highlighted with a green polygon and is situated near a road and some buildings. The website interface includes a sidebar with filters for purpose of use, categories, roads/locations, and districts, and a main content area with details about the plot.

Lot №1473 Участок 17.3 га под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район

Награды:
Всего: Щелковское 30 км
Ногинской району с Дядькино.

Категории / ВРИ:
ЗСК / СК

Рекомендации для использования:
Коттеджный поселок, земельный участок, земельный участок для строительства жилого дома.

Площадь, га:
17.3 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус:
Собственность

Кадастровый номер:
50:15:0102017:0003

Стоимость:
17 206 000 ₽
(~9 940 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок под строительство коттеджей, общая площадь 17.30 га, расположенный в 30 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Участок примыкает к лесному массиву двумя сторонами, на его территории имеются лесные деревни, ровный рельеф. Доступность транспорта обеспечивает примыкание к поселку Дядькино, по территории которого проходит автомобильная дорога. Красота видов делает участок прекрасно подходящим под строительство коттеджного поселка. Категория участка – земли сельскохозяйственного использования. Юридический статус – собственность.

Земельный участок под строительство коттеджей Дядькино

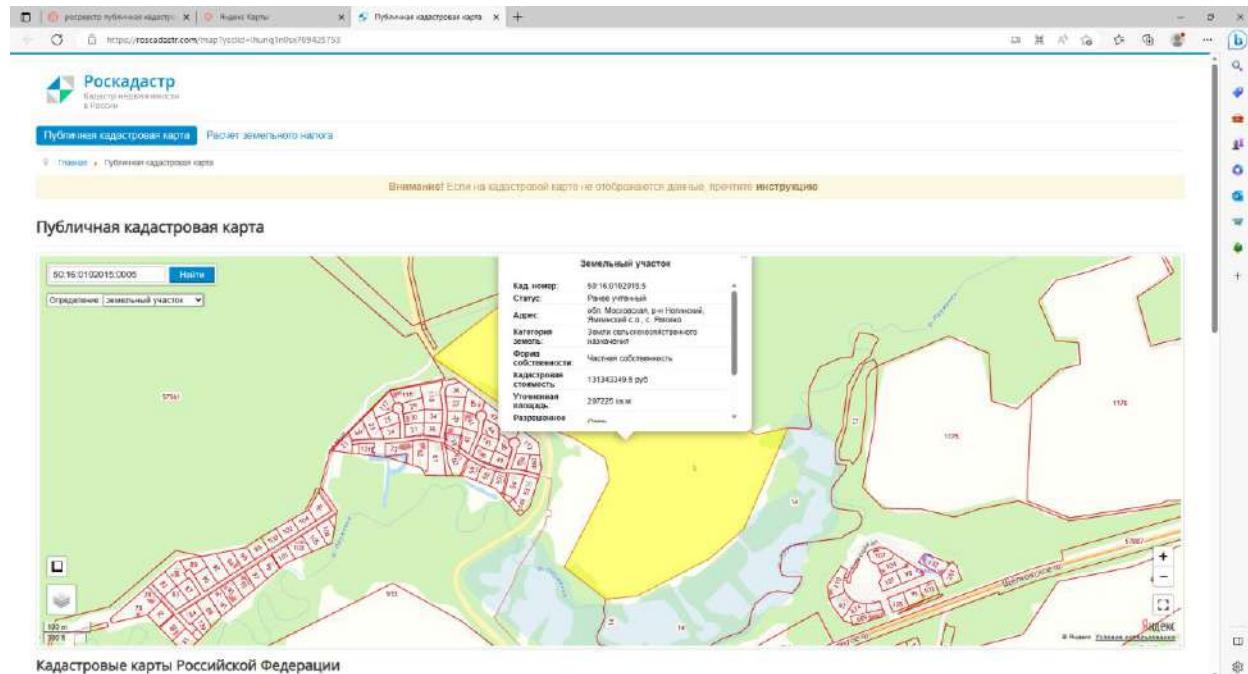
Щелковское направление и Ногинский район создали благоприятную экологию и живописность окружающих мест, благодаря большому количеству лесных массивов и красивых озер, прудов и рек. В недавнем прошлом по данному направлению расположались дачи членников советских времен, но в последние годы, благодаря популярности данного направления стала развиваться и современное коттеджное строительство. В Ногинском районе, на границе поселка Дядькино к продаже предлагается земельный участок, прекрасно подходящий под строительство коттеджей. Земельный участок находится в 30 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Участок окружает лесной массив с двух сторон, на его территории имеется некоторое количество лесных деревень. Транспортную доступность участку обеспечивают примыкание к поселку Дядькино, через который проходит дорога местного значения, имеющая прямой выход к трассе. Ровный рельеф, красота окружающих видов, делает этот участок прекрасно подходящим под строительство коттеджей. Благодаря прекрасно развитой инфраструктуре района, будущие жители смогут наслаждаться затратами отдыхом, не используя ни в чем недостатка. Стабильный комфорт и развлечения обеспечивают многие объекты инфраструктуры, расположенные в близлежащих поселках. Общая площадь предлагаемого участка 17.30 га, с прекрасной возможностью межевания данной территории на участки в 2 га. Категория участка – земли сельскохозяйственного использования. Юридический статус – собственность. Имеется возможность изменения категории предлагаемого участка и вида его использования.

Похожие участки в пределах 10 км.

20. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-207-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>

The screenshot shows a land plot for sale in Dadykino, Noginsky district. The main interface includes a sidebar with filters for 'Цели использования' (Agricultural), 'Категории/ВРИ' (Category/VRI), 'Шоссе/Направления' (Road/Directions), and 'Районы' (Districts). A central map displays the land plot highlighted in green, situated near a road and a river. To the right, detailed information is provided: 'Нагреватель' (Heating), 'Водопровод' (Water supply), 'Газ' (Gas), 'Электричество' (Electricity), 'Канализация / ВРИ' (Sewage / VRI), 'ЗСК / СК' (ZSK / SK), 'Рекомендации для использования' (Recommendations for use), 'Площадь, га' (Area, ha), 'Юридический статус' (Legal status), 'Собственность' (Ownership), 'Кадастровый номер' (Cadastral number), and 'Ставка' (Tax rate). The price is listed as 20,326,000 RUB. Below the map, there are buttons for 'Принимают к списку' (Add to list) and 'Участок под усадьбы' (Plot for residence). At the bottom, there is a section for 'Оставить заявку или Задать вопрос' (Leave a request or Ask a question) with fields for 'Ваше имя' (Your name), 'Ваш номер телефона' (Your phone number), 'Комментарий' (Comment), and a text area for 'Опишите Ваше требование к участку' (Describe your requirements for the plot). A link to the full page URL is also present.

[Публичная кадастровая карта \(roskadastr.com\)](#)



21. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-140-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-dyadkino-noginskiy-rayon>

The screenshot shows a land plot highlighted in green on a satellite map. The plot is located near a road and a railway line. The map also shows surrounding areas, including a town labeled 'Дядькино' and a forest area labeled 'Лесопарк'. The right side of the screen displays detailed information about the land plot:

- Название:** Купить Участок 14.0 га под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район
- Лот №1469 Участок 14.0 га под коттеджный поселок, Дядькино, Ногинский район**
- Цели использования:** Коттеджный поселок, земли сельскохозяйственного назначения
- Категория ВРИ:** Земли сельскохозяйственного назначения
- Шоссе/Направление:** Центральное шоссе
- Районы:** Ногинский район
- Площадь, га:** 14 (возможность выделения от 2 га)
- Юридический статус:** Собственность
- Кадастровый номер:** 50:15:01602016:00002
- Стоимость:** 13 924 000 ₽
(~9 940 ₽ за сотку)

Below the map, there are four buttons: 'Примыкает к лесу', 'Примыкает к водоносным артериям', 'Участок под асфальт', and 'Участок под склад'. At the bottom, there are links to 'Оставить заявку или Задать вопрос' and a 'Связаться' button.

The second screenshot shows a detailed description of the land plot under the heading 'Земельный участок под жилищное строительство, Дядькино':

Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к трассе, площадью 14.00 га, расположенный в 30 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Данный участок расположен на первых пятачках Центрального шоссе, что обеспечивает ему доступность, окружен лесным массивом, имеет спокойственный рельеф и живописные виды. Удобное расположение данной территории, делает его идеально подходит для жилищного строительства. Категория земельного участка – земли сельскохозяйственного использования. Юридический статус – собственность.

Below this description, there is a large paragraph detailing the location's features, mentioning the proximity to the A103 highway, the presence of a forest, and its suitability for residential construction. It also notes the ownership status as 'собственность'.

[Публичная кадастровая карта \(roskadastr.com\)](#)

The screenshot shows a public cadastral map from the Roskadastr website. A specific land plot is highlighted in yellow. A tooltip window provides detailed information about the plot:

Земельный участок	
Кад. номер:	59:16:0100016-0002
Статус:	Распроданный
Адрес:	г.о. Малоярославец, ул. Некрасова, д. 10
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	221440.00 руб.
Площадь земельного участка:	140157 км ²
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного

The map also displays other land plots, roads, and geographical features. A legend at the bottom left identifies various symbols used in the map.

22. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-204-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon>

Купить Участок 20.4 га

Лот №1308 Участок 20.4 га под коттеджный поселок, Воскресенское, Ногинский район

Нагреватель
Водопровод: Шелковское 30 км.
Ногинский район ради с.Воскресенское

Категория / ВРИ
ЭЗК / СК

Рекомендованные цели использования
Коттеджный поселок, земли класса, участок, сельскохозяйственная деятельность, Семинарский отрядка

Площадь, га
20.4 (возможность снижения от 2 га)

Юридический статус:
Собственность

Кадастровый номер
50:15:0102020 0004

Ставка
19 967 000 ₽
(-9 788 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок под коттеджный поселок площадью 20.4 га, расположенный вблизи населенного пункта Воскресенское в Ногинском районе, в 30 км от МКАД по Шелковскому шоссе.

Участок имеет ровный рельеф и огражден песчаным массивом, подъезды протянуты ряда хмунца.

Категория - земли сельскохозяйственного назначения, юридический статус - собственность. Расположение участка в жиломном месте предполагает его использованием под строительство коттеджного, корпоративного поселка.

Почти никаких проблем с участком

Блог автора
Блог автора

Комментарии

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

24. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-706-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-botovo-noginsky-rayon>

Купи Землю

Лот №1202 Участок 70.6 га под коттеджный поселок, Ботово, Ногинский район

Нагреватель
Водопровод: Шелковское 45 км
Ногинский район, р-н с. Ботово

Категория / ВРИ
ЗСК / СК

Рекомендуемые цели использования:
Коттеджный поселок, земельный участок, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га
70.6 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус:
Собственность

Кадастровый номер
50:16:020020:0003

Ставка:
60 183 000 ₽
(-8 525 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Купи Землю

Лот №1202 Участок 70.6 га под коттеджный поселок, Ботово, Ногинский район

Юридический статус:
Собственность

Кадастровый номер
50:16:020020:0003

Ставка:
60 183 000 ₽
(-8 525 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок сельскохозяйственного назначения, площадью 70.6 га под дачное или коттеджное строительство в Ботово, Ногинский р-н, расположенный в 45 км от МКАД по Шелковскому шоссе.

Предлагаемый земельный массив находится в живописном месте с ровным рельефом.

Категория - земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ - для сельскохозяйственного производства, юридический статус - собственность.

Бол
https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-706-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-botovo-noginsky-rayon

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

[Публичная кадастровая карта \(roskadastr.com\)](#)

The screenshot shows a public cadastral map from the Roskadastr website. A specific land plot is highlighted in yellow. A tooltip provides detailed information about the plot:

Кад. номер:	59:16:0203020:0002
Статус:	Распродан
Адрес:	Московская область, городской округ Чертаново, д. Старая Масловка, участок 1
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Собственность публично-правовых организаций
Кадастровая стоимость:	111 822,46 руб.
Учтенная площадь:	790477 км ²

The map also shows surrounding plots and roads. A legend at the bottom left indicates scales of 200 m and 500 m. The right side of the interface includes various navigation and search tools.

25. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-974-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon>

Награды
Всего: Шелковское, Горицкое 32 км.
Ногинский район рядом с Воскресенском

Категории / ВРИ
ЭЗК / СК

Рекомендованные цели использования
Коттеджный поселок, земля для жилищного строительства, участок, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га
87.4

Юридический статус:
Собственность

Кадастровый номер:
50:15:0102020 0009

Стоимость:
81 492 000 ₽
(~8 367 ₽ за сотку)

[Оставить заявку или Задать вопрос](#)

[Оставить заявку или Задать вопрос](#)

Площадь земельного участка от собственника в Ногинском районе Московской области площадью 97.4 га.

Продается земельный участок от собственника в Ногинском районе Московской области площадью 97.4 га, примыкающий к населенному пункту Воскресенское, в 32 км от МКАД по Шелковскому шоссе. Участок проходит вдоль проезжей части дороги, что предполагает удобство транспортной доступности.

Участок расположен на плато участка хвойной лесной массы и ровный рельеф, целесообразно использовать его под коттеджную и дачную строительство.

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения

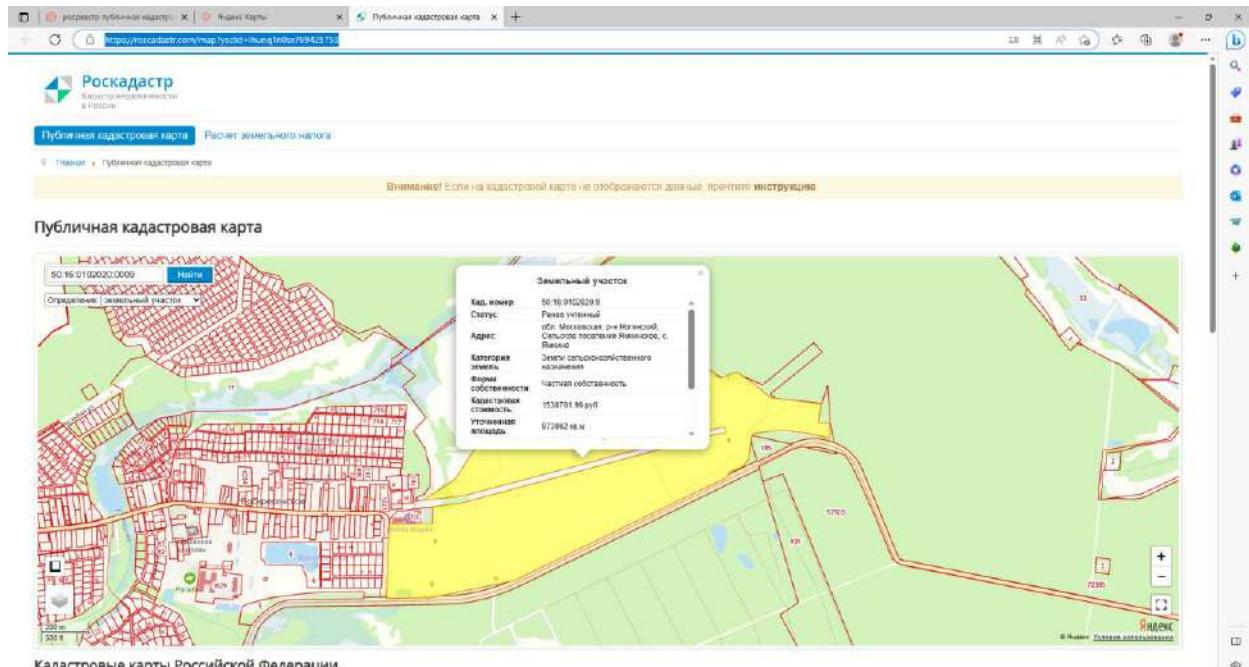
Ваше имя: _____
Ваш номер телефона: _____
Комментарий: _____
Отправьте Ваше требование к участку

Более
<https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-974-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-voskresenskoe-noginskiy-rayon>

[Оставить заявку](#)

Похожие участки в пределах 10 км.

[Публичная кадастровая карта \(roskadastr.com\)](#)



26. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-363-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-besedy-noginskiy-rayon>

Купи Участок 363 га

Лот №1149 Участок 36.3 га под коттеджный поселок, Беседы, Ногинский район

Заказать обратный звонок

Цели использования >

Категории ВРИ >

Шоссе/Направления >

Районы >

Добавить участок

Приымкает к лесу Участок под усадьбы

Предлагается к продаже земельный участок общей площадью 36.3 га, расположенный в 40 км от МКАД в Щелковском направлении.

Категория земли сельскохозяйственная, юридический статус - собственность.

Приымкает к территории населенного пункта Беседы.

Находится в живописном месте рядом с р. Дубенка, граничит с лесным массивом. К участку ведет благоустроенная дорога. Подходит под корпоративную застройку, а также под дачный или коттеджный поселок.

Нагреватель
Водост. Шелковское 46 км
Ногинский район парк с. Беседы

Категория / ВРИ
ЭЗК / СК

Рекомендации для использования
Коттеджный поселок, эконом класса, участок сельскохозяйственного назначения

Площадь, га
36.3 (возможность снижения от 2 га)

Юридический статус:
Собственность

Кадастровый номер
50:16:0202017:0003

Стоимость
35 299 000 ₽
(~9 725 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Площадь, га
36.3 (возможность снижения от 2 га)

Юридический статус:
Собственность

Кадастровый номер
50:16:0202017:0003

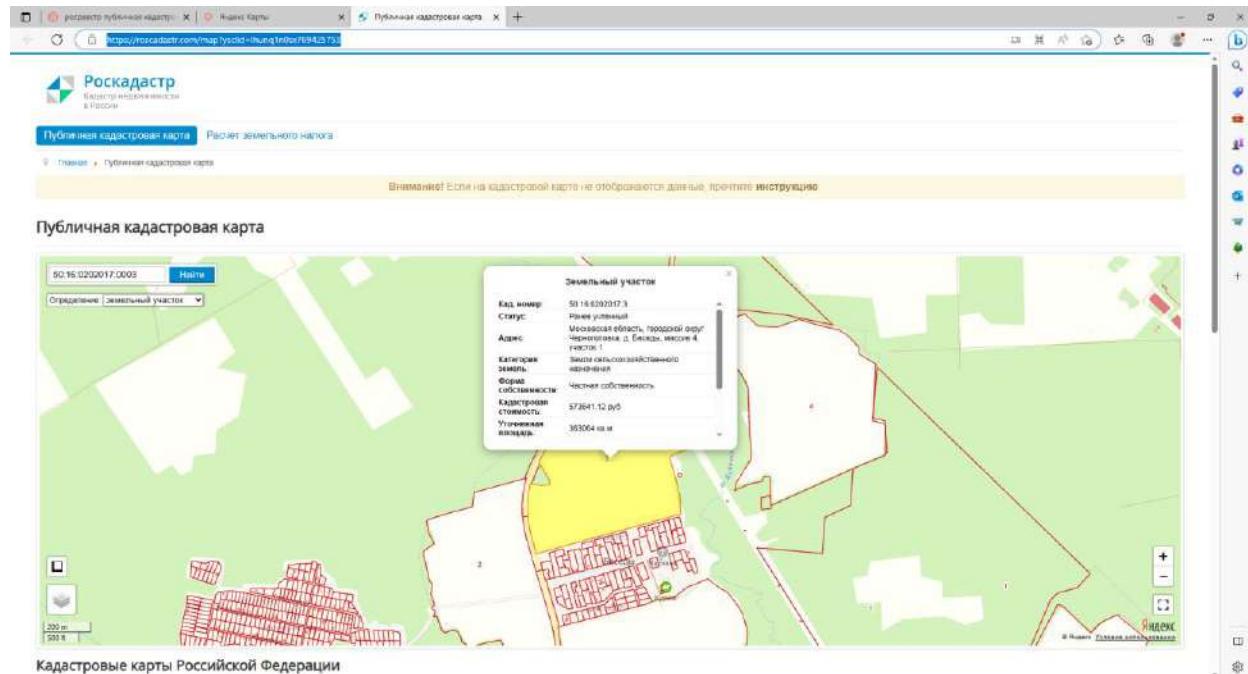
Стоимость
35 299 000 ₽
(~9 725 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя _____
Ваш телефон _____
Контакты _____
Скажите больше о требованиях к участку _____

Оставить заявку

[Публичная кадастровая карта \(roscadastr.com\)](#)



27. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-975-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon>

Купить Участок 97.5 га под коттеджный поселок, Боково, Ногинский район

Лот №1164 Участок 97.5 га под коттеджный поселок, Боково, Ногинский район

Нагреватель
Водоп. щит
Ногинский район с.Боково

Категория / ВРИ
ЗСК / СК

Рекомендуемые цели использования
Коттеджный поселок, земля для жилищного строительства, участок, сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га
87.5 (возможность снижения от 2 га)

Юридический статус:
Собственность

Кадастровый номер
50:16:0102015:0009

Стоимость
81 575 000 ₽
(-8 367 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Прилегает к лесу Участок под усадьбы

Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к лесу, 97.5 га, в 31 км от МКАД по Щелковскому шоссе, в Ногинском р-не.

Участок граничит с с.п. Боково, вблизи протекает р. Пруженка, ровный рельеф.

Категории - земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ - для сельскохозяйственного производства.

Участок следует использовать под строительство коттеджного поселка.

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя:
Ваш номер телефона:
Email:
Сообщение Вашему геоботнику о участке:

РН
https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-975-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-bokovo-noginskiy-rayon

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

[Публичная кадастровая карта \(roscadastr.com\)](#)

The screenshot shows a detailed cadastral map of a specific land plot in Moscow. A callout box provides the following information about the land plot:

Кад. номер:	50:16:01:02015:0009
Статус:	Ремонт газопровода
Адрес:	ул. Малая Грузинская улица, дом 10, строение 1, квартира 1
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	1530714.0 руб
Уточненная площадь:	973870 га м
Разрешенное:	Для сельскохозяйственного

The map also displays surrounding buildings, roads, and geographical features like a river. A legend at the bottom left indicates distances from 200 m to 500 m. The top navigation bar includes links for 'Публичная кадастровая карта' and 'Расчет земельного налога'.

tel. +7(495) 229-49-71

28. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-283-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-besedy-noginskiy-rayon>

Купи Участок 28.3 га

Лот №1148 Участок 28.3 га под коттеджный поселок, Беседы, Ногинский район

Награда:
Всего: Шелковское 46 км
Ногинский район с. Беседы

Категория / ВРИ:
ЗСК / СК

Рекомендуемые цели использования:
Коттеджный поселок, земельный участок, земельный участок сельскохозяйственного назначения

Площадь, га:
28.3 (возможность снижения от 2 га)

Юридический статус:
Собственность

Кадастровый номер:
50:16:0202017:0003

Стоимость:
27 431 000 ₽
(-9 093 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок с. Беседы в окружении лесного массива, в Ногинском р-не МО, в 49 км от МКАД.

Общая площадь земельного массива составляет 28.3 га. Живописное место с ровным рельефом.

Категория земли с/х назначения, находится в собственности. Вдоль восточной границы проходит асфальтированная дорога.

Актуально под корпоративное строительство, также под дачный или коттеджный поселок.

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя:

Ваш номер телефона:

Компания:

Опишите Вашу проблему с участком:

Бол.

https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-283-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-besedy-noginskiy-rayon

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

[Публичная кадастровая карта \(roskadastr.com\)](#)

The screenshot shows a public cadastral map from the Roskadastr website. A specific land plot is highlighted in yellow. A tooltip provides detailed information about the plot:

Код участка	50:15:0200017:0002
Статус	Установленный
Адрес	Московская область, городской округ Чертаново, д. Басы, массов. з., участок 1
Категория земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности	частная собственность
Кадастровая стоимость	466074 руб
Источник информации	262663 кв. м

The map also includes a legend, scale bar (200 m), and various geographical features like roads and water bodies.

31. <https://kupizemli.ru/vostok/shchelkovskoe/uchastok-692-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-nikiforovo-shchelkovskiy-rayon>

The screenshot shows a land plot for sale in Nikiforovo, Shchelkovskiy district. The plot is highlighted in green on a satellite map. The listing details are as follows:

- Назначение:** Вилы, Шаттлевоз 25 км
- Категория/ВРИ:** Коттедж / ВРИ
- Рекомендации для использования:** Коттеджный поселок земель класса, усадьбы
- Площадь, га:** 6.92
- Юридический статус:** Собственность
- Кадастровый номер:** 50:14:004013:91
- Стоимость:** 62 000 000 ₽
(~88 506 ₽ за сотку)

The page also includes a sidebar with filters for purpose of use, category/VRI, roads/locations, and districts, and a button to "Add a plot". Below the map, there are three tabs: Лесной участок, Примыкает к лесу, and Участок под усадьбу.

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже лесной участок площадью 6,92 га у д. Никифорово Щелковского района.
Расположен на удалении 23 км от МКАД по Щелковскому шоссе.
Территория покрыта древесно-кустарниковой растительностью, коммуникации по границе.
Категория - земли населенных пунктов ВРИ - для ведения личного подсобного хозяйства.
Целесообразно использовать для строительства коттеджного поселка.

Оставить заявку или Задать вопрос

Блоки ввода:
Ваше имя _____
Ваш номер телефона _____
Комментарий
Отправьте ваши требования к участку _____

Кнопка отправки: **Отправить заявку**

Последний текст на странице: Похожие участки в пределах 10 км.

32. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-2062-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-esino-noginskiy-rayon>

Лот №2944 Участок 206.2 га под коттеджный поселок, Есино, Ногинский район

Наградление
Восток, Носовихинское 36 км.
Ногинской районы с.Есино

Категория ВРИ
ЗСЖ / ГИК

Рекомендованные цели использования
Коттеджный поселок, земельный класс,
Сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га
206.2 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус:
собственность

Стоимость
313 363 000 Р
(~15 197 Р за сотку)

Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к лесу, имеющей площадь 29,20 га и расположенный в 36 км от МКАД по Носовихинскому направлению. Предлагаемый участок примыкает к санаторию «Алапаевские сады», лесному массиву, неподалеку находится живописное озеро, Есиний пруд. Находится в непосредственной близости от поселка Есино. Ровный рельеф и живописные виды делают данный участок идеально подходящим под строительство коттеджного или дачного поселка. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ – для личного подсобного хозяйства, юридический статус – собственность.

Земельный участок примыкающий к лесу - Есино

Природа Ногинского района отличается удивительной красотой и свежим воздухом. Этим она обязана множеству лесных деревьев, которые в юности раскинулись на большей части района, а также наличию озёр, живописных озер, рек и прудов. Здесь каждый найдёт себе занятие по душе, множество рыбьи в водоёмах придется по вкусу любителям рыболовов, побывавшим вдали от холода смогут прекрасно позабыть и насладиться прохладной водой в жаркие летние дни. Наличие хорошей транспортной проходимости на Носовихинском шоссе, делает земельные участки по данному направлению очень популярными и востребованными. В 36 км от МКАД по Носовихинскому направлению предлагается земельный участок, примыкающий к лесу. Он ограничен с одной стороны лесным массивом, а с другой санаторием «Алапаевские сады». Всё это участок имеет озеро в Есином пруду, который обес печивает прохладой, а рыбаков порадует свежей рыбой. Ровный рельеф предлагаемого к продаже участка и красота окружающего пейзажа делают его идеальным подсайдингом под строительство коттеджного или дачного поселка. Неподалеку от участка находится населенный пункт Есино, который обес печивает будущих жителей минимальными объектами инфраструктуры. А при желании посетить развлекательные или торговые центры вы всегда сможете проехать в ближайшие крупные коттеджные поселки. Общая площадь участка 29,20 га, с возможностью межевания данного участка на участок в 2 га. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного назначения, юридический статус – собственность. Есть возможность изменения категории предлагаемого участка и вида использования.

Похожие участки в пределах 10 км.

33. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-15753-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-esino-noginskiy-rayon>

Купить Участок 157.53 га под коттеджный поселок, Есино, Ногинский район

Лот №2945 Участок 157.53 га под коттеджный поселок, Есино, Ногинский район

Награды:
Восток, Носовихинское 36 км.,
Ногинской районы с.Есино

Категория / ВРИ:
ЗСЖ / ГРК

Рекомендации для использования:
Коттеджный поселок земель класса,
Сельскохозяйственная деятельность,
Торгово-развлекательный комплекс,
Поздравочный бизнес/останция,
Почвоподзолисто-суглинистые почвы

Площадь, га:
157.53 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус:
Собственность

Карастровый номер:
60:16:0904162:5

Стоимость:
239 525 000 ₽
(-15 205 ₽ за сотку)

[Оставить заявку или Задать вопрос](#)

Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к трассе площадью 157.53 га, расположенный в 36 км от МКАД по Носовихинскому направлению. Территория участка примыкает к поселку Есино, на неё имеется кипрский пропуск, протекает река Волхонка, имеется некоторая ДГР. Неподалеку проходит железнодорожная станция Есино, все необходимые коммуникации проходят по границе. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного назначения, юридический статус – собственность. Удачное расположение участка позволяет использовать его как под строительство логистических, складских терминалов, так и под строительство коттеджного, дачного поселка.

Земельный участок примыкающий к трассе- Есино

В живописном месте Ногинского района, в 36 км от МКАД по Носовихинскому шоссе, предлагается к продаже от собственника земельный участок, примыкающий к трассе. Он находится на первой линии Носовихинского шоссе, что обеспечивает прекрасную транспортную доступность. Это же обеспечивает и железнодорожная станция Есино, которая находится неподалеку. Общая площадь земельного массива 157.53 га, с возможностью деления от 2 га и продажи по частям. Предлагаемый участок находится вблизи поселка Есино, помимо этого в непосредственной близости находятся множество других поселков. На участке имеется живописный грунтовый путь и протекает река Волхонка, дарящая свежесть и хорошие летние дни. На территории участка ровный рельеф и частичная древесно-устаревшая растительность. По одной из границ участка проходит железнодорожная ветка и находится станция Есино, неподалеку расположена отловная база стрелкового спорта. По границе территории имеются все необходимые инженерные коммуникации. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного назначения, юридический статус – собственность. Возможна изменение категории данного участка и вида его использования. Удачное расположение участка позволяет использовать его как под строительство логистических, складских терминалов, так и под строительство коттеджного, дачного поселка.

Похожие участки в пределах 10 км.

[Публичная кадастровая карта \(roskadastr.com\)](#)

The screenshot shows a web browser displaying the Roskadastr public cadastral map. A tooltip window is open over a specific land plot, providing detailed information:

Земельный участок	
Кад. номер	50:18:0604162:5
Статус	Установлен
Адрес	Российская Федерация, Московская область, городской округ Электросталь, Ильинское сельское поселение, земельный участок
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	2469922.96 руб
Учтенные площади	1595131 кв. м

The map background shows a residential area with street names like ул. Северная, ул. Южная, and пос. им. Вереского, along with various landmarks and roads.

Кадастровые карты Российской Федерации

35. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-520-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-stepanovo-noginskiy-rayon>

KupiZemli.ru

Купи Участок 52,0 га

Лот №2887 Участок 52,0 га под коттеджный поселок, Степаново, Ногинский район

Вернуться к участку След.

Награды
Населенный пункт Ногинск
Ногинский район с. Степаново

Категория ВРИ
ЗСХ / ГИК

Рекомендации для использования
Коттеджный поселок, земли лесного массива,
Торгово-развлекательный комплекс,
Покрытий и пленок/АЭОС/Станция,
Поливомоечно-охладительной комплекс

Площадь, га
82 (всего можно приобрести от 2 га)

Юридический статус:
Собственность

Стоимость
79 030 000 ₽
(~15 198 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Купи Участок 52,0 га под коттеджный поселок Степаново, Ногинский район

Стоимость
79 030 000 ₽
(~15 198 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Буду жить
Буду купить землю

Сообщение
Сообщите Ваше требование к участку

Быть
https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-520-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-stepanovo-noginskiy-rayon

Оставить заявку

36. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-832-qa-pod-kottedzhnyy-poselok-fryazevo-noginskiy-rayon>

Купи Участок 83.2 га

Купить Участок 83.2 га под коттеджный поселок, Фрязево, Ногинский район

Лот №2638 Участок 83.2 га под коттеджный поселок, Фрязево, Ногинский район

Заказать обратный звонок

Справка о земле

Цели использования

Категории ВРИ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Вернуться к участку

Слок

Наградление

Влад. Новоселковское 96 км
Ногинский район рядом с бровкою

Категория / ВРИ

ЗСХ / ГРК

Рекомендации для использования

Коттеджный поселок земля класса;
Сельскохозяйственная деятельность;
Зарубежно-развлекательный комплекс;
Предприятие финансового сектора;
Помещение для базы отдыха, Завод-производительное предприятие

Площадь, га
83.2 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус:

Собственность

Кадастровый номер
50:18:0602074:3

Стоимость

126 481 000 ₽
(~15 202 ₽ за сотку)

Открыть в Яндекс.Карты

Image © 2019 OpenStreetMap, Inc. © Antim Corporation Ltd., © ОOO ИПЦ «ИКСИМ», © Cartotekhnik Geographics, © Яндекс.Улицы.Информация

Примыкает к лесу

Примыкает к шоссе

Участок под асф

Участок под снегом

Оставить заявку или Задать вопрос

КупиЗемлю

Купить участок 83.2 га под коттеджный поселок, Фрязево, Ногинский район

50°16'05"20743

Стоимость: 126 481 000 ₽
(-15 202 ₽ за сотку)

Заказать обратный звонок

Открыть в Яндекс.Картах

Создать свою карту

Image © 2018 DigitalGlobe, Inc. © Aerial Corporation, Inc. © GCO Iffla «CHANDLER» © Esri, Satheter Geographics, © Яндекс.Услуги использования

83.2 га

Площадь участка

Приимают в пасы

Приимают в юрис

Участок под док.

Участок под сел.

Цели использования

Категории ВРЧ

Шоссе/Направления

Районы

Добавить участок

Оставить заявку или Задать вопрос

Ваше имя

Ваш номер телефона

Сообщение

Спасибо! Ваше сообщение оставлено к участку

Ваш

<https://kupizemli.ru/vestok/moscow/noginsky/uchastok-83.2-ga-pod-kottedzhnyy-poselok>

Оставить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

The screenshot shows a detailed listing for a large land plot in Frязево, Noginsky district. The plot is 83.2 ha and is intended for a cottage town. The listing includes a map showing the location, contact information (phone number 50°16'05"20743), and a price of 126,481,000 ₽ (-15,202 ₽ per hectare). The page also features a sidebar with categories like 'Цели использования' (Aims), 'Категории ВРЧ' (VR categories), 'Шоссе/Направления' (Roads/Directions), and 'Районы' (Districts), along with a 'Добавить участок' (Add plot) button. A 'Заказать обратный звонок' (Order a call back) button is also present. The main content area includes a map, a form to 'Leave a message or Ask a question', and a link to the full listing page.

38. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-309-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-esino-noginskiy-rayon>

Купить Участок 30.9 га под коттеджный поселок, Есино, Ногинский район

Лот №1491 Участок 30.9 га под коттеджный поселок, Есино, Ногинский район

Награды:
Участок Носовихинское 36 км.
Ногинской район с.Есино

Категория / ВРИ:
ЗСЖ / ГР

Рекомендации для использования:
Коттеджный поселок земли класса, участков, Торгово-развлекательный комплекс, Промышленный бизнес/ЭС, Стоянка, Промышленно-сельский комплекс

Площадь, га:
30.9 (включая межевые от 2.79)

Юридический статус:
Собственность

Стоимость:
46 959 000 ₽
(-15 197 ₽ за сотку)

[Оставить заявку или Задать вопрос](#)

Земельный участок под дачный поселок - Есино

На территории Ногинского района, современное Носовихинское шоссе обеспечивает прекрасную транспортную доступность всем участкам, расположенным в этом направлении. Небольшая загруженность трассы дает прекрасную возможность добираться до любого участка на всех видах транспорта. Благодаря прекрасно развитой инфраструктуре края у жителей поселка и дач имеется возможность проходить к городам с городским комфортом. По пути находятся множество магазинов, торговьев и развлекательных центров, а также различных отдаленных банков. В 36 км от МКАД, в 300 метрах от Носовихинского шоссе к продаже предлагается земельный участок под дачный поселок. Предлагаемый участок находится в очень красивом месте, в окружении дачных поселков. Озера из границ участка примыкает к населенному пункту Есино. В 100 метрах находится железнодорожная станция Храпуново. Общая площадь земельного участка 30.9 га, с возможностью его деления на участки в 2 га и продажи их по частям. Живописное окружение делает предлагаемый участок прекрасно подходящим под строительство дачного поселка. Окружающие участки множеством дачных поселков обеспечивают будущих жителей минимальными объектами инфраструктуры, а разница в рельефе позволяет наслаждаться затронутым отрывом с городским комфортом. По границам проведены все необходимые коммуникации. Категория предлагаемого участка – земли сельскохозяйственного назначения. Юридический статус – собственность. Возможна изменение категории данного участка и вида его использования.

[Похожие участки в пределах 10 км.](#)

39. <https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-257-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-babeevo-noginskiy-rayon>

Купить Участок 25.7 га под коттеджный поселок, Бабеево, Ногинский район

Лот №1078 Участок 25.7 га под коттеджный поселок, Бабеево, Ногинский район

Награды
Бабеево, Ногинский район с балансом

Категории / ВРИ
ЗСХ / ГРК

Рекомендуемые цели использования
Коттеджный поселок земель класса, сельскохозяйственная деятельность, Торгово-развлекательный комплекс, Поздравочный бизнес/остановка, Помещение складской категории

Площадь, га
25.7 (высотность: межевания от 2.79)

Юридический статус
Собственность

Стоимость
39 016 000 ₽
(~15 181 ₽ за сотку)

[Оставить заявку или Задать вопрос](#)

Предлагается к продаже земельный участок площадью 25.7 га расположенный в 38 км от МКАД в Ногинском р-не МО на первой линии Носовинского шоссе.

Удивительное расположение, ровный рельеф, живописное место в окружении леса предполагает строительство на участке коттеджного или дачного поселка.

Категория - земли с/х назначения, ВРИ - под личное подсобное хозяйство.

[Приложить к письму](#) [Приложить к вопросу](#)

[Оставить заявку или Задать вопрос](#)

Ваше имя _____
Ваш номер телефона _____
Контактный _____
Опишите Ваше требование к участку _____

Бол
<https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-257-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-babeevo-noginskiy-rayon>

[Оставить заявку](#)

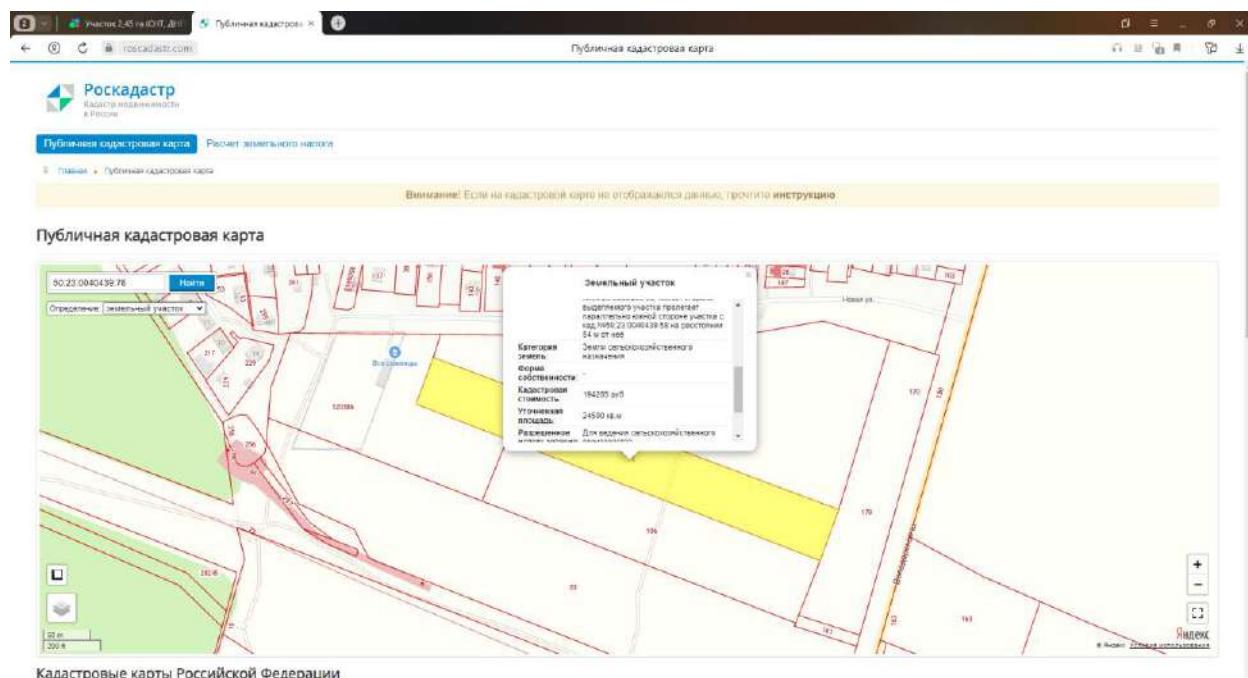
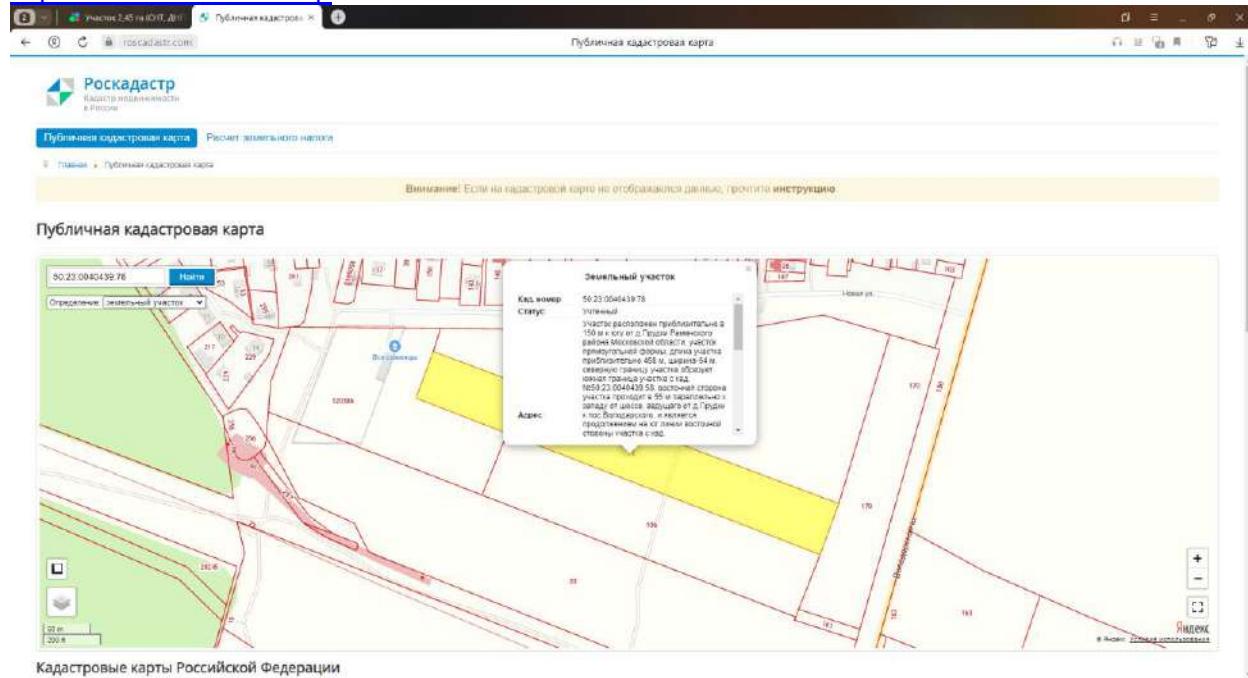
Похожие участки в пределах 10 км.

40. https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_788919879

The screenshot shows a listing for a 2.45 hectare plot in Volodarskoye SNT, DNP. The price is 13,880,000 RUB. The listing includes a map showing the location relative to the MКАД (Moscow Ring Road), a contact phone number (8 916 067-38-45), and a message input field. The seller is identified as a private individual who registered on Avito in February 2014.

This screenshot shows a similar listing for a 2.45 hectare plot in Volodarskoye SNT, DNP. The price is 13,880,000 RUB. It includes a detailed map showing the plot's location near the Ruzskoye and Volodarskoye roads, a contact phone number (8 916 067-38-45), and a message input field. The seller is identified as a private individual who registered on Avito in February 2014.

<https://roscadastr.com/map>



41. https://www.avito.ru/volodarskogo/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_1974860906

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП)

13 900 000 ₽

56 735 ₽ за сотку
или предложите свою цену!

Расположение:
Счет для бизнеса за 0 ₽ в Альфа-Банке Подробнее

8 966 042-15-50

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продает? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Давайте! Частное лицо На Avito с августа 2012

Подписаться на продавца

LA ROCHE-POSAY

УЧАСТВУЙТЕ В ЭКО-ИГРЕ, ПЛАНИРУЙТЕЩАЯ ВЫИГРАТЬ НАБОР ОТ LA ROCHE-POSAY

Об участке

Площадь: 245 сот.

Расстояние от МКАД: 21 км

Сообщения

Об участке

13 900 000 ₽

56 735 ₽ за сотку
или предложите свою цену!

Расположение:
Счет для бизнеса за 0 ₽ в Альфа-Банке Подробнее

8 966 042-15-50

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продает? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Давайте! Частное лицо На Avito с августа 2012

Подписаться на продавца

Выиграйте iPhone 14

Сообщения

Расположение

Московская область, Раменский г.о., сельское поселение Чулковское
Рязанское шоссе, 21 км

Скрыть карту ↗

Описание

Земельный участок 2,45 Га. Б. д. Кахуэво (с.п. Чулковское)
не коммерческое товарищество! Участок без строений.
По границе участка деревня проходит Газ, Электричество.
Земля находится в 30 км от МКАД по Новорязанскому шоссе, также можно добраться по Володарскому шоссе.
Объект в огороженном лесу. Недалеко есть водопровод (здесь можно купаться). Рядом находится вся необходимая инфраструктура: детский сад, школа, медпункт.

Участок 2.45 га (СНТ, ДНП) на продажу в Володарского | Продажа земельных участков в Володарского | Авто

Чулковское
Рязанское шоссе, 21 км

Скрыть карту

13 900 000 ₽

56 735 ₽ за сотку или [предложите свою цену](#)

Реклама: [Счет для бизнеса от 0 ₽ в Альфа-Банке Подробнее](#)

8 966 042-15-50

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Выше продает? Торгуетесь?

Когда можно посмотреть?

Д

Подписаться на продавца

Детали
Частное лицо
На Авито с августа 2012

Сообщения

№ 19746602990 - 10 мая в 10:31 · 460 просмотров (+0 сегодня)

Показать на карте

<https://roscadastr.com/map>

Публичная кадастровая карта

Роскадастр
Кадастровая инспекция в России

Публичной кадастровой карты · Расчет земельного налога

Главная · Публичная кадастровая карта

Внимание! Если на кадастровой карте не отображаются данные, прочтите [инструкцию](#).

Публичная кадастровая карта

Участок 2.45 га (СНТ, ДНП)

Скрыть карту

Земельный участок

Кад. номер: 50 23 0940547 8
Статус: Учтенный
Адрес: обл. Московская, р-н Раменский, село Котынино, земельный участок расположен в земельной части садового некоммерческого товарищества Земли сельскохозяйственного назначения

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности: земельные участки
Стоимость: 178945 руб
Площадь: 24500 кв. м

Кадастровые карты Российской Федерации

42. https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_2163815823

The screenshot shows a listing for a 2-hectare plot (участок 2 га) located in Zhukovskiy, Moscow Oblast. The price is 5,000,000 RUB. The listing is from ID Land and was posted on December 2015. It includes a map of the area, several photos of the land, and a sidebar with related listings for other plots.

The screenshot shows a listing for a 2-hectare plot (участок 2,0 га) located in Sofino, Ramensky District, Moscow Oblast. The price is 5,000,000 RUB. The listing is from ID Land and was posted on December 2015. It includes a map showing the location relative to the MКАД (Moscow Ring Road), several photos of the land, and a sidebar with related listings for other plots.

Описание

В продаже 2.0 га под сельхозпроизводство.

Расположение: Московская область, Раменский район, деревня Сохино. Рядом д. Дуриха, Шилово, Патино.

Земельный участок на 1-й линии Новорижского шоссе. До МКАД 29 км.

ВРИ: Земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства.

Кадастровый номер 50:23:0000000:165101. Возможна межевание большей площади (максимум общей площадью 55 га). Стоимость за один гектар 2 000 000 руб.

Коммуникации: электроснабжение, асфальтированный подъезд. В удобное время готовы выехать - показать территорию на местности. Если возникнут вопросы, звоните!

На 2163615823 - 9 из 98 в т.ч. 52 из просмотрят (+9 сегодня)

Показать на карте

Сообщения

<https://roscadastr.com/map>

Публичная кадастровая карта

Внимание! Если на кадастровой карте не отображаются данные, прочтите инструкцию.

Публичная кадастровая карта

Земельный участок

Кад. номер: 50:23:0000000:165101
Статус: Учтенный
Адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Раменский, земли сельскохозяйственного назначения
Категория земель: 1
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 677876.64 руб.
Участковая плата: 555134 кв. м
Разрешение:

Кадастровые карты Российской Федерации

43. <https://kupizemli.ru/vostok/gorkovskoe/uchastok-64-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-staraya-kupavna-noginskiy-rayon>

Лот №2428 Участок 6.4 га под коттеджный поселок, Старая Купавна, Ногинский район

Назначение: Всестороннее (24 км)

Категория / ВРИ: ЗСК / СК

Площадь, га: 6.4 (возможность менять от 2 га)

Юридический статус: собственность

Стоимость: 21 096 000 ₽
(-32 902 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок под усадьбу - Старая Купавна, площадью 6.36 га, расположенный в Ногинском районе Московской области, в 24 км от МКАД по Горьковскому шоссе, состоит из нескольких участков разной площади, по границам преведены все необходимые коммуникации, имеет равнинный рельеф, неподалеку протекает река.

Подходит под строительство усадьбы, коттеджного и дачного поселка элитном и бизнес класса, при желании возможно размещение промышленно-складского комплекса.

Категория предлагаемого участка земли сельскохозяйственного назначения, юридический статус - собственность. Ногинский район отличается множеством земель, на которых расположены лесопарки и заповедные зоны. Наличие на них живописных лесных массивов, а также водотоков, рек и озер позволяет строительству построить для загородного отдыха или курортно-рекреационных проектирования. Предлагаемый к продаже участок под усадьбу (Старая Купавна, Ногинский район Московской области) расположен в 24 км от МКАД по Горьковскому шоссе. Расположение участка в некотором отдалении от магистральной трассы - он находится в 2 км от шоссе - обеспечивает чистый воздух и отсутствие загрязненности. По одной из границ проходит автомобильная асфальтированная дорога. Ровный рельеф, наличие неподалеку рек и живописных видов делают этот участок актуальным для строительства усадьбы, коттеджного и дачного поселка элитном и бизнес класса, при желании возможно размещение промышленно-складского комплекса. Участок имеет площадь в 6.36 га и состоит из нескольких частей, площадью в 3 га, 1.74 и 1.66. Есть возможность разделения данной территории на участки площадью в 2 га. На них получены все необходимые свидетельства, участок не обременен и ограничений не имеет. По границам преведены коммуникации. Категория предлагаемого участка - земли сельскохозяйственного назначения, юридический статус - собственность, возможно изменение категории земельного массива и ВРИ. Район, в котором предлагается земельный участок, обладает довольно развитой инфраструктурой. При желании можно воспользоваться инфраструктурой близлежащих населенных пунктов, в частности услугами магазина, медицинских и образовательных учреждений, а также различными ресторанами и кафе.

Похожие участки в пределах 10 км.

45. <https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/uchastok-441-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-lesnye-polany>

Лот №1763 Участок 44.1 га под жилищное строительство, Лесные Поляны, Пушкинский район

Награды:
Северо-Восток, Ярославское 14 км, Пушкинский район рядом с Лесные Поляны

Категория / ВРИ:
ЗСК / СК

Рекомендуемые цели использования:
Жилищное строительство индивидуальное, Поселок таунхаусов, Коттеджный поселок земельных участков

Площадь, га:
44.1

Юридический статус:
Собственность

Кадастровый номер:
50:13:0080422:190

Стоимость:
278 467 000 ₽
(-03 145 ₽ за сотку)

Оставить заявку или Задать вопрос

Предлагается к продаже земельный участок, примыкающий к ж/д, общей площадью 44.10 га, расположенный в Пушкинском районе Московской области, у 14 км от МКАД по Ярославскому шоссе.
На западе граничит с лесом Зеленый Бор, по северной границе проходит асфальтированная автодорога - таким образом до участка можно добраться как общественным, так личным транспортом.
Категория предлагаемого участка - земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ - для с/х производств.

Оставить заявку или Задать вопрос

Будет отправлено сообщение на указанный вами телефон.

Будет отправлено сообщение на указанный вами электронную почту.

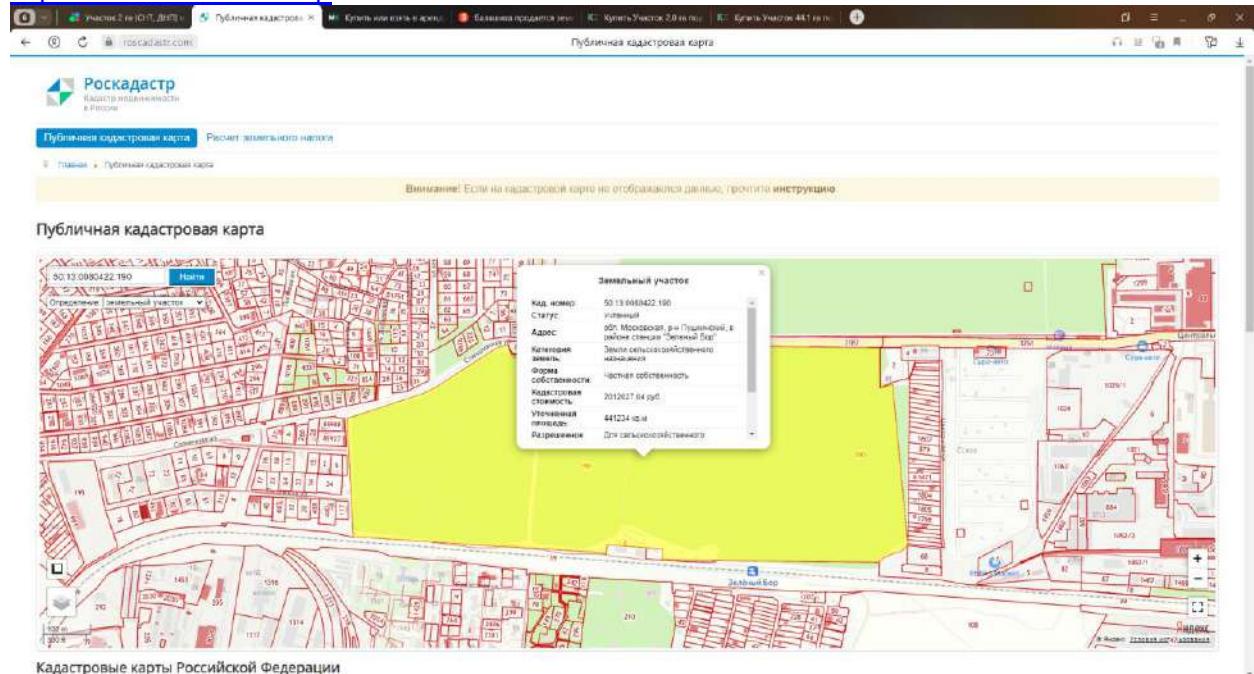
Сообщение

Укажите какие требования существуют?

Отправить заявку

Похожие участки в пределах 10 км.

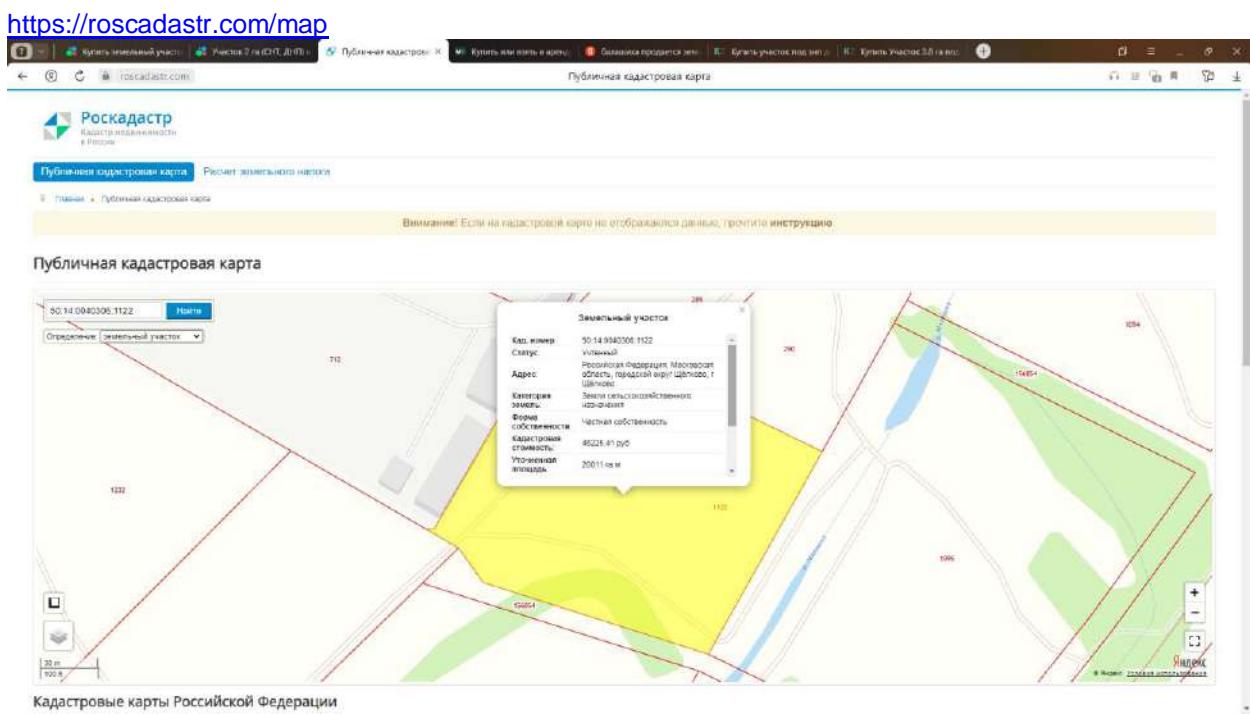
<https://roscadastr.com/map>



46. https://www.avito.ru/schelkovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2734813293

The screenshot shows a listing for a 2-hectare plot in Schelkovo, Moscow Oblast. The price is 13,500,000 RUB. The listing includes a map showing the location relative to the Medvezhyi Ozerko lake and the Shchelkovskoe highway. There are several small thumbnail images below the main map. On the right side of the page, there are two promotional banners: one for La Roche-Posay skincare products and another for Tinkoff bank offering an iPhone 14.

This screenshot shows the same listing with an additional 'Description' section. It provides more details about the plot's location, mentioning it is 12 km from the MKAD and near the Medvezhyi Ozerko lake. It also notes the presence of a paved asphalt road and a nearby gas station. The rest of the page layout is identical to the first screenshot, including the price, map, and promotional banners.



48.

https://www.avito.ru/moskovskaya Oblast_ivanteevka/zemelnye_uchastki/uchastok_2ga_snt_dnp_2599457654

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is 'Участок 2 га (СНТ, ДНП)' (2-hectare plot (SNT, DNP)). The price is listed as 20,000,000 RUB. Key details include:

- Location: Московская область, городской округ Пушкинский, село Комягино, Ярославское шоссе, 19 км
- Plot size: 200 сот.
- Distance from MKAD: 19 km
- Condition: Сельхозназначение (СНТ, ДНП)
- Phone number: 8 958 463-58-51
- Seller information: ФГУП Толстопальцово, Агентство, На Avito с ноября 2017
- Message button: Написать сообщение
- Feedback buttons: Есть продавец?, Торг уместен?, Когда можно посмотреть?
- Follow button: Подписаться на продавца
- Comments section: Сообщения (0)

The listing also includes a map showing the location of the plot relative to surrounding landmarks like 'Ком. Ряд' and 'Серебряные пруды'.

<https://roskadastr.com/map>

The screenshot shows a detailed cadastral map of a specific plot of land. A callout box provides the following information:

Кад. номер	50:13:09603:30:200
Статус	Изученный
Адрес	Московская область, Пушкинский район, в 50 м к юго-востоку от д. Кашинки
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	782817 руб.
Площадь земельного участка	1403867 кв.м
Назначение	для сельскохозяйственного

Below the map, there are three sections: 'Кадастровые карты Российской Федерации' (listing 'Амурская область', 'Архангельская область', and 'Астраханская область'), 'Города федерального значения' (listing 'г. Москва', 'г. Санкт-Петербург', and 'г. Севастополь'), and 'Край' (listing 'Алтайский край', 'Забайкальский край', and 'Камчатский край').

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ (ОБЪЕКТЫ) ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Филиал публично-правовой компании "Роскачество" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.05.2023, поступившего на рассмотрение 16.05.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.05.2023г. № КУВИ-001/2023-112641954			
Кадастровый номер:	50:15:0000000:191		
Номер кадастрового квартала:	50:15:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	обл. Московская, р-н Балашихинский		
Площадь, м ² :	395397 +/- 440		
Кадастровая стоимость, руб:	1043848.08		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:00:0000000:572, 50:15:0000000:148581, 50:15:0071201:465		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Скуро Михаил Александрович		



Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

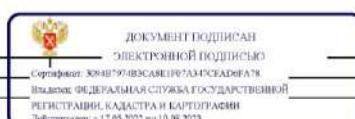
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.05.2023г. № КУВИ-001/2023-112641954			
Кадастровый номер:	50:15:0000000:191		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Долгое некоммерческое партнерство "Новый мир", ИНН: 5001078418
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 50-50-15/074/2014-137 11.07.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		28.03.2018 18:59:43
	номер государственной регистрации:		50:15:0000000:191-50/015/2018-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 16.10.2015 по 01.08.2045 с 16.10.2015 по 01.08.2045
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ПятыйКвартал", ИНН: 7703540034
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды от " 01 августа 2015 г.", № 1, выдан 30.01.2018, дата государственной регистрации: 28.03.2018, номер государственной регистрации: 50:15:0071201:32-50/015/2018-1
			Договор аренды земельных участков, выдан 01.08.2015, дата государственной регистрации: 16.10.2015, номер государственной регистрации: 50-50/015-50/015/006/2015-2996/1



Лист 3

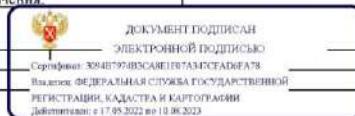
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.05.2023г. № КУВИ-001/2023-112641954			
Кадастровый номер:	50:15:0000000:191		
1	<p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа;</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличиваемой документарной закладной или электронной закладной;</p> <p>ведение о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;</p>		
6	Заявленные в судебном порядке права требования;		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;		
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;		
11	Правоприменения 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;		
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;		



Раздел 3. Лист 4

Глазун С. А.

Описание и анализ данных показателей



- получать плата по договору субаренды, а также компенсацию убытков и улучшенной выгода сельхозпользования прироста, расходов по бюджетной рекультивации;
 - осуществлять другие права, предусмотренные законодательством РФ.
- 3.2. Арендатор обязан:**
- использовать Объекты в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наименее вреда окружающей среде, в том числе земле как природному Объекту;
 - сохранять лесные, геологические и другие специальные знаки, установленные на Объектах в соответствии с законодательством РФ;
 - своевременно произвести выплату арендной платы, установленной разделом 2 настоящего договора;
 - при использовании Объекта не нарушить права других землепользователей и правообладателей;
 - 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 исполнения Объектов;
 - передать Арендатору Объекты по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4, настоящего договора;
 - письменно уведомлять Арендатора об изменении целесообразных и потовых режимов.
- 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
- 5.1. В случае non-исполнения 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 действиями обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством РФ.

- 6. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**
- 6.1. Все неурегулированные Сторонами споры, разногласия или требования, возникшие 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, предусмотренным действующим законодательством РФ.

- 8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**
- 8.1. Во всем остальном, не предусмотренным 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.

<p>Акт приема-передачи по договору аренды земельных участков от 01.08.2015 г.</p> <p>Московская область, г. Балашиха</p> <p>Дачное некоммерческое партнерство «Новый мир» юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашихе за основным государственным регистрационным номером 105774603943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, имеющимся в дальнейшем «Арендодателе», в лице Президента правления Альфреда Владимира Ильиновича, действующего на основании отчетности «ПлатинКартда» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, «26» января 2005 года за основанием государственной регистрации налогового лица серия 77 № 006546478, выданного Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождение: 123022, г. Московская, Зеленогорское шоссе, д. 28, стр. 9, имеющее в дальнейшем «Арендодателя», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, в другой стороны, именуемые в дальнейшем «Арендатором», заключили настоящий акт к договору аренды земельных участков от 01.08.2015, далее – «Договор», ознакомившись с его условиями.</p>	<p>01 августа 2015 года</p> <p>16.10.15 Договор № 105-000000-198/2 Иванова В. Г.</p> 	<p>16.10.15 Договор № 105-000000-198/2 Иванова В. Г.</p> 
<p>1. В соответствии с п. 4.2. Договора, Арендодатель передает во временное пользование Арендатору, в Арендатор принял следующие земельные участки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - земельный участок общей площадью 255/02 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:000000:188, адрес: Объект: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Единому государственному реестру прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-15/074/2014-134, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «15» мая 2015 года серии 50-БА № 409015; - земельный участок общей площадью 346541 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:000000:187, адрес: Объект: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-15/074/2014-135, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года серии 50-БА № 406712; - земельный участок общей площадью 72859 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:000000:198, адрес: Объект: Московская область, Балашихинский район, принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись регистрации № 50:50-15/074/2014-136, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной 		

* земельный участок общей площадью 49538 км², категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, приватный номер: 5015-06701201-32, вареc Объекта – Московская область, Балашихинский район, приналежит Арендодателю на праве собственности на основании соглашения об отступном от 27.06.2014, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.01.2014 года сделана запись, регистрационн. № 50-15-06701201-14-161, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области №08/ май 2015 года серии 50-БА № 466714, на земельный участок «Объект».

2. В соответствии с настоящим Актом приступаю передачи Арендодатель передал на правах аренды объекты в том состоянии, как он был на день подписания настоящего акта, свободных от признаков личной собственности, не проданных, не находящихся под арестом, в залоге, не являющихся предметом спора, не обремененных зарегистрированным в установленном законодательством РФ порядке срвтвами или иными правами третьих лиц.

3. Арендатор пришел от Арендодателя Объекты в том состоянии, как они были в день подписания настоящего акта и пригодными для использования по назначению. Видимых недостатков в передаваемых Объектах не обнаружено.

4. Настоящим я встом, каждым из Сторон подтверждаю, что по передаваемым Объектам претензий от Сторон не имеется.

5. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному под каждым из Сторон, и один – для органов государственного труда и науки Московской области.

A TIME-GATED IMAGE RECONSTRUCTION IN POLARIZED STORM

A P E L L A U P :

Дачное некоммерческое партнерство

Место нахождения: 123202, Москва,
Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9;
ИНН 1073054500; КПП 770501001;
ОГРН 105774609343
Банковские реквизиты:
СБЕРБАНК РОССИИ ПАО г. Москва
р/с: 40702810538050108696
к/с: 301018010400000000225
БИК: 045747295

A circular stamp with the text "МИНИСТЕРСТВО ЗДРАВООХРАНЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" around the top edge, "МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ" at the bottom, and "М.В. МАРИЯ" in the center. A handwritten signature is overlaid on the stamp.

страница 199

**Соглашение о частичном расторжении
Договора аренды земельных участков от «01» августа 2015 г.**

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и одни – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Московской области.

АДРЕСА БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

ООО "ЛитийКвартал"

Юридический и фактический адрес:
143900, Московская обл., Балашиха г.,
1 Мая мкр. дом № 21
ИИНН: 5001078418
КПП: 500101001
ОГРН: 1105001003195
р/с: 40702810338260001527
Банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"
БИК: 04525225
Корр. счет: 30101810400000000225

Арендатор:

ООО "Новый мир"

Юридический и фактический адрес:
123022, Москва, Зеленоградское шоссе,
л. 28, стр. 9
ИИНН: 7703340034,
КПП: 770301001
ОГРН: 11053810438260001527
р/с: 40702810338260001527
Банк: ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"
БИК: 04525225
Корр. счет: 3010181040000000225

Московская область, г. Балашиха
Балашиха #29/10 лета 2010 года по основаниям ИФНС России по г. Балашихе #29/10 лета 2010 года, место нахождения: 10577-6093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным ИФНС России по г. Балашихе #29/10 лета 2010 года, место нахождения: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21), имеющее в долевом участии Арендодателя, в лице Председателя правления Акуфьрева Владимира Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "ЛитийКвартал" (зарегистрировано в Единый реестр юридических лиц по г. Москве № 46 по г. Москве № 26, читай 10577-4099493, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 006546478, выданным Межрайонным инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва «26» августа 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Зеленоградское шоссе, д. 28 стр. 9), имеющее в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

Истущие вместе (Стороны), заключили настояще соглашение о досрочном расторжении договора аренды земельных участков от 01 августа 2015 года (далее по тексту – «Соглашение») к Договору аренды земельных участков от «01» августа 2015 г. (далее по тексту – «Договор»). О нижеследующем:

1. На настоящим Стороны договорились досрочно расторгнуть договор аренды земельных участков от 01 августа 2015 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 16 октября 2015 года сделана запись регистрации 50:50/015-50/015/006/2015-2996/2, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/3, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/4, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/5, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/6, 50-50/015-50/015/006/2015-2996/7, в части, касающейся земельного участка общей площадью 395397 кв.м., категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:000000:191, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район, принадлежащего Арендодателю на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре на № 50-50-15/074/2014-157, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области №08, май 2015 года серии СБ-Б № 406713.

2. На настоящим Стороны пришли к соглашению, что настоящим Соглашением является одновременно актом возврата арендованного имущества. Подписание настоящего соглашения Сторонами подтверждают, что в момент подписания настоящего соглашения Арендатор вернул в Арендодателю принят без каких-либо замечаний земельный участок общим площадью 395397 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:000000:191, адрес Объекта: Московская область, Балашихинский район. Вышеуказанный земельный участок принят Арендодателем в надеждели и пригодном для использования по целевому назначению состоянию, отдельного акта изъятия Стороны не составляют.

4. Во всем остальном, не предусмотренным настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным с момента его подписания.

Дополнительное соглашение № 1

к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г.

4. Во всем осталось, что не предусмотрено условиями Дополнительным соглашением,

Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством РФ.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один – для органа государственной регистрации на территории Московской области.

АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

ООО «ЛитийКартер»

Место нахождения: 123022, Москва,
Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9,
ИНН 5001078418, КПП 500101001,
ОГРН 1105601003095
Место нахождения: 143900, Балашихинский
район, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21
Банковские реквизиты:
Сбербанк России ПАО г. Москва
р/с: 40702810338050108696
к/с: 30101810400000000225
БИК: 044525225
Генеральный директор

Президент Продекско

М.В. Матушкин
Андрейченко В.В.
Андрейченко А.

"ЛитийКартер"



Дополнительное соглашение № 1

к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г.

«30» января 2018 года

Дачное некоммерческое партнерство «Новодачи мир» юридический адрес: 143900, г. Балашиха, мкр. 1 Мая, д. 21, зарегистрировано 29.06.2010 года ИФНС России по г. Балашихе за основным государственным регистрационным номером 1057746093943, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 066546478, выданное в дополнении «Арендодатель», в лице Председателя правления Андреяченко Владимира Витеслановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛитийКартер» (зарегистрировано в 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 серии 77 № 066546478, выданном Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «26» января 2005 года, место нахождения: 123022, г. Москва, Звенигородское шоссе, д. 28, стр. 9, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Матушкина Михаила Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемое в дальнейшем «Сторона», заключив настоящие Дополнительное соглашение № 1, далее – «Договор», зарегистрированному в Управлении Федеральной регистрационной службы по Московской области «16» октября 2015 года, номера регистрации: с 50-50/015-50/015/006/2015-2996/2 по 50-50/015-50/015/006/2015-2996/7, о нижеизложенном:

1. Стороны договорились включить в предмет Договора, а именно в п. 1.1. следующий земельный участок:

– земельный участок общей площадью 395 397 квм., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:15:0000000:191, адрес объекта: Московская область, Балашихинский район, земельный участок «Объект», принадлежащий Арендодателю на праве собственности на основании Соглашения об отступном от 27.06.2014г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» июля 2014 года сделана запись, регистрация № 50-51 15/074/2014-137, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации правоустанавливающим Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «08» мая 2015 года;

и уплативший размер ежемесячной арендной платы за вышеуказанный земельный участок в размере 2130 (Две тысячи сто тридцать) рублей 00 копеек, НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

2. Стороны настоящим подтверждают, что в момент подписания настоящего Дополнительного соглашения Арендодатель передал, а Арендатор принял без каких-либо замечаний земельный участок, указанный в п. 1 настоящего Дополнительного соглашения. Отдельного приема-передачи Стороны не составляют.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации. При этом Стороны договорились, что условия настоящего Дополнительного соглашения, в том числе предусмотренные Договором обязательство по оплате арендной платы указанной в п. 1 настоящего Дополнительного соглашения земельный участок, распространяются фактические отношения Сторон, возникших с даты подписания настоящего Дополните-

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве
г. Балашиха, 143900, ул. Борисовское шоссе, д. 10
Приложение к Дополнительному соглашению № 1 к Договору аренды земельных участков от 01.08.2015г.
Составлено в 3 экземплярах
Срок действия: 01.08.2015г. – 31.12.2018г.
Согласовано: 28.01.2018г.
Составлено в 3 экземплярах
Срок действия: 01.08.2015г. – 31.12.2018г.
Согласовано: 28.01.2018г.





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. № .f



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15.11.2016

Дата

№ 3199-16

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Чужмаков Игорь Александрович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 01 № 051116 выдан ОТДЕЛОМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ ГОРОДА
ЮБИЛЕЙНОГО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 21.05.2002

(данные документа, удостоверяющие личность)

НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" диплом о профессиональной
переподготовке 772403000782 от 11.02.2016

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2063

от 15.11.2016

года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную
деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь
частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и
юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным феде-
ральным законодательством.

Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Е.В. Петровская
(Ф.И.О.)



Москва



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025682-1

« 22 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Чужмакову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » июля 20 21 г. № 209

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » июля 20 24 г.

АО «ОПТИКОН», Москва, 2021 г., № 1318484



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**№ 220005-035-000163 от 21.11.2022 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Чужмаков Игорь Александрович Адрес: Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Героев Курсантов, д. 1А, кв. 110 Паспорт РФ 46 01 051116 Выдан (когда, ком): 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, подписанным 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 Страховая премия в размере 35 500,00 (тридцать пять тысяч пятьсот) руб. 00 коп. уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до 01 января 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора.

	<p>6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.</p>
7. Определение размера страховой выплаты	<p>7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотрном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности.</p> <p>7.2. В сумму страхового возмещения включаются:</p> <p>7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества;</p> <p>7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки);</p> <p>7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.</p>
8. Заключительные положения	<p>8.1. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора.</p> <p>8.2. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством.</p> <p>8.3. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен.</p> <p>8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.</p>
Приложения:	«Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

Г.Р.Юрьева
М.П.
На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
 ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 220005-035-000162 от 21.11.2022 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 4070281040050000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
	4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:
	4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;
	4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанным 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	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов рублей 00 коп.)</p> <p>5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2023 г.</p> <p>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся.</p> <p>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.</p>

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, предусмотренному действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанные с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных основочных 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 регулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
 Директор Департамента
 страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков


 Г.Р.Юрьева
 М.П.
На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2021 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
209 (Двести девять) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

